**АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. ИРКУТСКА**

**1. Состояние стройиндустрии региона**

В архитектурно-градостроительном облике Иркутска легко уживаются старое и новое, историческое и современное. На протяжении трех с половиной веков он не был обделен ни творческим вниманием зодчих, ни пристрастной любовью горожан. Особый стиль современной застройки был задан в 60-70-е годы ХХ столетия плеядой таких замечательных иркутских зодчих, как Б.М. Кербель, В.Е. Суханов, В.П. Шматков, В.А. Павлов, В.Ф. Бух, В.С. Воронежский, В.А. Колпиков, С.Д. Нечволодов, В.А. Аптекман и др.

Сегодня эти традиции успешно развивают специалисты «Гражданпроекта», «Промстройпроекта», «Желдорпроекта», ГипродорНИИ и других ведущих проектных организаций города. Постройки последних лет, выполненные по их проектам, стали украшением города. Это здания Иркутского государственного университета путей сообщения и ИркутскгипродорНИИ, вокзальный комплекс детской железной дороги на острове Юность, деловые, торговые, выставочные объекты, такие как Центральный рынок, «Байкалбизнесцентр», Диагностический центр, международный выставочный центр «Сибэкспоцентр».

Творческая мысль архитекторов Приангарья и старания строителей помогли изменить облик исторических улиц Карла Маркса, Урицкого, Грязнова, Дзержинского, подчеркнуть особую красоту Иркутского драматического театра им. Охлопкова, станции Иркутск-Пассажирский, зданий кинотеатра «Художественный» и Главного управления Центрального банка РФ. Восстановлены памятники истории и культуры – «Голландский дом» и «Усадьба Сукачева». Обновлены центральная рыночная площадь и отдельные деревянные застройки. Обогатили облик городской среды отреставрированные церкви Казанская, Крестовоздвиженская, Троицкая, Князе-Владимирская и заново возведенные Николо-Иннокентьевская церковь, храм Святой Ксении Петербужской, здание Кафедрального Католического собора, возвращенный Иркутску монумент императора-освободителя Александра III.

В столице Приангарья сложилась своеобразная и достаточно сильная школа зодчих, пополняемая выпускниками архитектурного факультета Иркутского государственного технического университета. С 1999 года на его базе под патронажем администрации города и при участии Министерства строительства и городского обустройства Франции, а также Европейского университета градостроительства проходят ежегодные сессии Международного Байкальского градостроительного университета.

Иркутская организация Союза архитекторов России – один из старейших творческих союзов города (создав в 1935 году) – насчитывает сегодня более 100 членов. В 2000 году в Иркутске под руководством члена-корреспондента РААСН Е.И. Григорьевой создан Восточно-Сибирский научно-творческий центр Российской академии архитектуры и строительных наук, осуществляющий исследования по актуальным проблемам региональной архитектуры и градостроительства.

В этих обстоятельствах муниципалитету намного легче вести разработку и претворение в жизнь архитектурных и градостроительных задач. Среди главных из них наряду с возведением новых школ, больниц, жилья остается реставрация старинных объектов, реконструкция наиболее ценных для города зданий и сооружений. Задача эта не из простых, поэтому в особом почете в Иркутске люди и организации, способные успешно решать ее. Одной из таких организаций является ЗАО «Иркутскпромстройпроект», генеральный директор которого Антон Иосифович Шлойдо в 2003 году удостоен национальной премии «Наследие России».

В Иркутске функционирует система жилищного финансирования, основанная на дифференцированном подходе к различным категориям граждан и включающая инвестиционно-строительную деятельность, долгосрочное кредитование с адресной муниципальной поддержкой. По такой системе строятся жилые дома в микрорайонах Юбилейный. Ново-Ленино, по улицам Старокузьмихинской в Академгородке, Поленова в Куйбышевском районе. Все больше внимания уделяется вопросу реконструкции старого жилого фонда. Проводятся работы по ремонту жилых домов первой массовой серии 1.355 в микрорайонах Ново-Ленино, Юбилейный. Многолетний опыт выполнения ремонтно-восстановительных работ предприятием «Иркут-Инвест» позволяет принимать оптимальные решения по усилению существующих конструкций и утеплению наружных стен жилых домов без выселения жителей.

В 2004 году принята программа «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилья на 2004-2010 годы», решающая вопросы обеспечения жильем граждан, живущих в условиях, непригодных для проживания, и социально-экономического и градостроительного развития территории Иркутска, на которой расположены аварийные и ветхие дома.

Территория Иркутска в границах городского округа составляет 27,7 тыс. га. Городской застройкой занято 11,95 тыс. га, что составляет 43,1% всех городских земель. Значительную территорию занимают леса (6,35 тыс. га, или 22,9%), водные пространства (2,87 тыс. га, или 10,4%), луга и пойменные территории (4,26 тыс. га, или 15,4%).

На селитебные территории в общем объеме земельного фонда города приходится 8,36 тыс. га, или 30,2%. В границах города большая часть селитебных территорий занята некапитальной низкоплотной жилой застройкой, в основном имеющей высокий уровень физического износа. Значительные площади приходятся на промышленные и коммунально-складские объекты, зачастую занимающие самые ответственные в градостроительном плане территории. При большой площади рекреационных территорий в границах городской черты в городе недостаточно зеленых насаждений общего пользования в границах селитебной зоны, удобных для посещения горожанами - парков, садов, скверов.

К настоящему времени в городе сформировалось пять крупных промышленных зон - Северная, Жилкинская, Мельниковская, Маратовская, Восточная. В них входит около 500 различных предприятий, баз, складов, гаражей и других объектов общей территорией около 2 тыс. га. По своему составу и отраслевому профилю промышленные зоны неоднородны. Большинство из них отличаются стихийностью размещения предприятий; отсутствием планировочной и функциональной организации; неэффективностью использования территориальных ресурсов.

По данным БТИ и ГАСН, жилищный фонд города составляет 10 738,4 тыс. м2 общей площади квартир. Средняя обеспеченность общей площадью одного жителя города – 18,1 м2.

Комплексный градостроительный анализ современного состояния Иркутска позволил выявить основные проблемы функционирования и развития города.

Одной из важнейших проблем является неэффективное использование территории. Свободных площадок под жилищно-гражданское строительство в границах города недостаточно, освоение многих из них сдерживается необходимостью проведения дорогостоящих мероприятий по инженерной подготовке и защите. В то же время значительная часть селитебной территории занята массивами низкоплотной жилой неблагоустроенной застройки. Обширные производственные зоны не упорядочены, зачастую размещаются смежно с жилой застройкой без необходимых санитарных разрывов. Много различных по размеру участков промышленно-коммунального назначения и неиспользуемых территорий располагаются в селитебной зоне, резко ухудшая качество городской среды.

Большую сложность представляет решение экологических проблем города. Наблюдается загрязнение воздушного бассейна выбросами транспорта и промышленных объектов, актуальны проблемы очистки поверхностных стоков и водоемов, санитарной очистки города (удаления бытовых и промышленных отходов). Сложная экологическая обстановка является одним из факторов роста заболеваемости населения.

К функциональным проблемам Иркутска относится отставание транспортной инфраструктуры от требований времени. Улично-дорожная сеть, как по плотности, так и по пропускной способности не соответствует резко возросшему уровню автомобилизации. К недостаткам транспортной системы относятся неудовлетворительные связи южной и северной частей города, транзитные потоки транспорта, в том числе и грузового, проходящие через центр города и жилые районы. Качество жизни горожан снижает недостаток учреждений культурно-бытового обслуживания и низкий уровень озеленения, особенно в центральной части города и в границах жилых районов.

Отдельную комплексную проблему представляет сохранение в пределах города аэропорта, эксплуатация которого ведет к сверхнормативному шумовому загрязнению значительной части городских территорий.

Перечисленные проблемы представляются узловыми; градостроительные подходы к их решению предлагаются в рамках стратегии развития города до 2020 г. (генеральный план).

В 2007 году департамент градостроительства Иркутской области опубликовал цифры принятого недавно Генплана: в 2008 году необходимо построить 1 млн. кв. м жилья, а к 2010 году этот показатель нужно увеличить в 3 раза. По данным того же департамента в 2007 году в Иркутской области было ведено 576 тыс. кв. м жилья.

Принимая во внимание потенциал местных строителей, данных показателей самостоятельно, без привлечения застройщиков из других регионов, достичь не удастся. В чем заключаются проблемы иркутского строительного сектора?

Проблемы начинаются еще до строительства: на стадии проектирования. Дело в том, что в регионе заметна нехватка проектировщиков и архитекторов. Имеющиеся же кадры не обладают достаточным уровнем квалификации. По данным управления Главгосэкспертизы, в 2007 году каждый второй проект был направлен на повторную экспертизу.

Сейчас совместно с крупными проектными институтами работают небольшие проектные бюро, мастерские, одиночные архитекторы и дизайнеры, но и этого недостаточно. В итоге, все иркутские проектировщики в настоящее время не справляются ни с объемом работ, ни с количеством строительных объектов.

Следующая проблема – дефицит кадров собственно в строительстве. многие местные не хотят идти учиться на строителей, на стройки чаще всего попадают те, кто больше никуда не смог устроиться – в основном в качестве чернорабочего.

Например, для компании «Востсибстрой» кадровая проблема всегда была актуальной. Состояние рынка труда рабочих профессий в Иркутске в 2005-2008 гг. просто катастрофичное. Рабочая сила в дефиците. Поэтому застройщикам приходится подавать заявления на привлечение рабочих из-за границы. Но если в 2005 г. иркутские строители подали заявку на 20 000 сотрудников, то в 2007 г. им было разрешено привлечь только 4,5 тыс. иностранных рабочих.

Чаще всего на работу в Иркутск приезжают китайцы. По мнению строителей, с ними работать удобно: они обязательны и исполнительны, но после 2-3 сезонов китайские рабочие уезжают на родину, так как там они могут заработать больше.

Еще одним фактором, затрудняющим развитие строительной сферы, является земельный вопрос. Застройщики региона утверждают, что участков под застройку в пределах населенных пунктов практически не осталось. Нужно или выходить за пределы города, или убирать ветхое и аварийное жилье.

Строителям Иркутска приходится заниматься сегодня переселением из аварийного жилья, но видимых результатов это пока не приносит. Мешает несовершенство законодательной базы. При переселении человеку обязаны предоставить жилье той же площадью, что и в ветхом доме. Только сейчас ни одна организация не ведет строительства идентичного метража. Как правило, переселенцу выделяется большая площадь, а он не в состоянии заплатить за разницу. Отсюда источник конфликтов. В итоге получается, что чиновниками в городах области внедряются программы по сносу ветхого жилья, а средства на это расходуют сами застройщики.

Выходом из подобной ситуации может быть скорейшее формирование нормативной базы в целом и документов территориального планирования, в частности. В этом случае можно будет вводить в оборот и начинать строительство на новых площадках, в том числе и в пригородной зоне.

В Иркутской области генплан утвержден в 2007 году. Он задает направление для развития города до 2020 года. Учитывая необходимость строить больше и дешевле, в генплане приоритет отдается демократичному жилью. Но в спальных районах наряду с многоквартирными домами будут строиться и элитные.

Пожалуй, самая острая проблема, тормозящая рост строительства в Иркутске и области – нехватка строительных материалов. В большинстве регионов Сибирского федерального округа стройиндустрия не развита: всего 2-3 завода на область или край. Причем практически на всех предприятиях наблюдается высокая изношенность производственных мощностей. В итоге отрасль выдает продукцию низкого качества по завышенным ценам.

По мнению иркутских строителей цены на стройматериалы продолжат расти и в 2008 году. Один только Ангарский цементный завод за 2007 год в 5 раз поднял цены. Стоимость бетона поднялась в 2 раза. От бетона зависит цемент – его производство и стоимость. Малы объемы производства кирпича. Собственного металлопроката вообще не хватает. В Иркутскую область его импортируют 12 компаний. В 2007 году дорогую арматуру везли из Комсомольска-на-Амуре, Новокузнецка, Магнитогорска, Нижнего Тагила, Волгограда.

Все перечисленные проблемы возможно решить с вводом в действие генерального плана развития города до 2020 года. Также разрешению сложившейся ситуации способствует реализация ряда жилищных программ, принятых городской администрацией.

### Например, основной целью программы «Молодым семьям – доступное жилье» на 2005-2010 годы является обеспечение молодых семей доступным жильем на территории г. Иркутска. Для достижения поставленной цели Программой предлагается решение следующих основных задач:

* консолидация инвестиционных ресурсов различных источников в целях создания финансовых условий по предоставлению молодым семьям города Иркутска возможности льготного кредитования на строительство жилья под пониженную процентную ставку;
* создание условий для формирования долгосрочной системы муниципальной поддержки молодых семей г. Иркутска по улучшению жилищных условий;
* разработка и внедрение более эффективных методов поддержки молодых семей города Иркутска в приобретении собственного жилья.

Основными принципами реализации Программы являются:

* добровольность участия в Программе молодых семей;
* признание молодой семьи нуждающейся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством Российской Федерации;
* возможность для молодых семей реализовать свое право на получение поддержки за счет средств федерального, областного бюджетов и бюджета города Иркутска при улучшении жилищных условий в рамках Программы только один раз.

Механизм реализации Программы. Участником Программы может быть молодая семья, возраст супругов в которой не превышает 30 лет, либо неполная семья, состоящая из одного молодого родителя, возраст которого не превышает 30 лет, и одного и более детей, постоянно проживающая на территории города Иркутска (далее - молодая семья), имеющие доходы, достаточные для получения ипотечного жилищного кредита или займа на рыночных условиях и:

**1)** подавшие заявление об участии в Программе по улучшению жилищных условий молодых семей и состоящие в установленном порядке на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в органах местного самоуправления по состоянию на 1 марта 2005 года;

**2)** подавшие заявление об участии в Программе по улучшению жилищных условий молодых семей и отвечающие одному или нескольким из следующих условий:

**а)** не являющиеся собственниками жилых помещений (оба супруга); не являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма либо нанимателями жилых помещений в жилищно-строительных кооперативах (оба супруга);

**б)** являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений или членами семьи собственника жилого помещения и обеспеченные общей площадью жилого помещения на одного члена семьи менее 18 кв.м - для семьи состоящей из трех и более человек, менее 20 кв.м - для семей из двух человек и менее 28 кв. м. - на одного человека;

**в)** проживающие в помещении, не отвечающем установленным для жилых помещений требованиям;

**г)** являющиеся нанимателями жилых помещений по договорам социального найма, членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма или собственниками жилых помещений, членами семьи собственника жилого помещения, проживающими в квартире, занятой несколькими семьями, если в составе семьи имеется больной, страдающий тяжелой формой хронического заболевания, при которой совместное проживание с ним в одной квартире невозможно, и не имеющими иного жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности;

**д)** проживающие в служебных жилых помещениях или общежитиях и не имеющие иного жилого помещения по договору социального найма или принадлежащего на праве собственности.

Преимущественным правом участвовать в Программе обладают:

* семьи молодых специалистов, работающих в муниципальных учреждениях и муниципальных унитарных предприятиях г. Иркутска (по ходатайству муниципального учреждения, муниципального унитарного предприятия);
* молодые семьи, получающие финансовую поддержку предприятий, заинтересованных в улучшении жилищных условий своих молодых специалистов.

В состав молодой семьи для участия в Программе включаются оба (или один в неполной семье) супруга, а при наличии ребенка (детей) - также их ребенок (дети). Молодым семьям - участникам Программы муниципальная и государственная поддержка при приобретении (строительстве) жилья предоставляется в виде:

**1.** Компенсации за счет средств бюджета города на погашение части процентной ставки по кредитам (займам), полученным для приобретения (строительство) жилья в уполномоченных организациях, в размере 2/3 годовой процентной ставки за пользование жилищным кредитом. Период банковского кредита не превышает 15 лет, процентная ставка компенсируется за счет средств бюджета города Иркутска не более 10 лет. Предоставление участникам Программы компенсации за счет средств бюджета города Иркутска на погашение части процентной ставки по кредитам (займам) осуществляется в порядке, установленном решением городской Думы г. Иркутска от 1 декабря 2003 года N 409-33гД(3) "Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления компенсации процентных ставок по кредитам и займам, полученным гражданами для строительства жилья".

**2.** В случае участия органов городского самоуправления г. Иркутска в реализации областной государственной социальной программы "Молодым семьям - доступное жилье" на 2005 - 2019 годы (далее - областная Программа), предоставляется государственная поддержка за счет средств областного бюджета в виде:

**2.1.** Субсидии на погашение 1/3 процентной ставки по кредитам и займам, полученным молодыми семьями для приобретения (строительство) жилья. При этом размер субсидии определяется исходя из размера общей площади жилого помещения, определяемого в соответствии с требованиями областной Программы, и стоимости 1 квадратного метра жилья, но не выше средней рыночной стоимости одного квадратного метра жилья, сложившейся в муниципальном образовании, определяемой в соответствии с условиями соглашения об участии в реализации областной Программы в порядке, установленном постановлением администрации Иркутской области от 05.05.2005 N 65-па "О порядке проведения конкурса муниципальных программ по обеспечению жильем молодых семей в рамках реализации областной государственной социальной программы "Молодым семьям - доступное жилье" на 2005 - 2019 годы".

**2.2.** Субсидии в размере не менее 10 процентов средней стоимости жилья на цели погашения части кредита или займа либо для компенсации затраченных собственных средств на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья при рождении (усыновлении) ребенка. Предоставление субсидии при рождении ребенка производится один раз при рождении (усыновлении) каждого ребенка.

Размер субсидии при рождении ребенка не может превышать стоимости приобретенного жилья с учетом предоставленной субсидии на погашение процентной ставки по полученным кредитам (займам) или субсидии на приобретение жилья (в ред. решения Думы г. Иркутска от 29.05.2006 N 004-20-250348/6). Получателями субсидии при рождении ребенка могут быть участвующие в Программе молодые семьи при условии, что на момент рождения ребенка возраст обоих супругов, а в неполной семье - молодого родителя, не превышает 30 лет.

Вопросы предоставления субсидий за счет средств областного бюджета, не урегулированные Программой, разрешаются в соответствии с нормами областной Программы. Предоставление участникам Программы компенсации за счет средств бюджета города Иркутска на погашение части процентной ставки по кредитам (займам), полученным для строительства жилья, осуществляется в порядке, установленном решением городской Думы г. Иркутска от 1 декабря 2003 года N 409-33гД(3) "Об утверждении Положения о порядке и условиях предоставления компенсации процентных ставок по кредитам и займам, полученным гражданами для строительства жилья".

Для снижения стоимости жилья участникам Программы предлагается непосредственное их участие на заключительном этапе строительства (внутриквартирная отделка).

В случае участия органов городского самоуправления г. Иркутска в реализации федеральной подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы, утвержденной постановлением Правительства РФ от 17.09.2001 N 675, с изменениями, внесенными постановлением Правительства РФ от 31.12.2005 N 865, молодым семьям может быть предоставлена государственная и муниципальная поддержка в виде субсидии на уплату первоначального взноса при получении ипотечного жилищного кредита или займа на приобретение жилья или строительство индивидуального жилья (далее - субсидия на приобретение жилья): для молодых семей, не имеющих детей, - 10% средней стоимости жилья - за счет средств федерального бюджета, 10% средней стоимости жилья - за счет средств областного бюджета, 15% средней стоимости жилья за счет средств бюджета г. Иркутска. Для молодых семей, имеющих 1 и более ребенка, - 10% средней стоимости жилья - за счет средств федерального бюджета, 15% - за счет средств областного бюджета, 15% - за счет средств бюджета г. Иркутска.

Условием получения субсидии на приобретение жилья является наличие у молодой семьи дополнительных средств - собственных средств или средств ипотечного жилищного кредита или займа, необходимых для оплаты приобретаемого жилого помещения.

Субсидии на приобретение жилья предоставляются при приобретении у любых физических и (или) юридических лиц одного (нескольких) жилого помещения (жилых помещений), отвечающего (отвечающих) установленным санитарным и техническим требованиям, благоустроенного (благоустроенных) применительно к условиям данного населенного пункта.

Жилое помещение, приобретенное или построенное молодой семьей, должно находиться на территории г. Иркутска.

Общая площадь приобретаемого жилого помещения в расчете на каждого члена молодой семьи, учтенного при расчете размера субсидии, не может быть меньше учетной нормы общей площади жилого помещения в г. Иркутске, что составляет 15 кв.м общей площади на одного члена семьи. Приобретаемое жилое помещение оформляется в общую собственность всех членов молодой семьи, которой предоставлена субсидия на приобретение жилья.

Размер общей площади жилого помещения, с учетом которой определяется размер субсидии на приобретение жилья, составляет:

* 1. для семьи численностью 2 человека (молодые супруги или 1 молодой родитель и ребенок) - 42 кв.м;
  2. для семьи численностью 3 и более человек, включающей помимо молодых супругов 1 и более детей (либо семьи, состоящей из 1 молодого родителя и 2 и более детей), - по 18 кв.м на каждого члена семьи.

Субсидия на приобретение жилья также может быть использована молодой семьей, которая является членом жилищного накопительного кооператива и для которой кооперативом приобретено жилое помещение, для осуществления последнего платежа в счет уплаты паевого взноса в полном размере, после чего данное жилое помещение переходит в собственность молодой семьи.

Предоставление субсидии на приобретение жилья осуществляется с учетом преимущественного права на получение такой субсидии молодыми семьями, поставленными на учет в целях последующего предоставления жилых помещений по договорам социального найма до 1 марта 2005 года.

Средняя стоимость жилья, принимаемая при расчете размера субсидии на приобретение жилья, определяется по формуле:

**СтЖ = Н x РЖ**

где **СтЖ** - средняя стоимость жилья, принимаемая при расчете размера субсидии;

**Н** - норматив стоимости 1 кв.м общей площади жилья по г. Иркутску, определяемый в соответствии с требованиями Программы;

**РЖ** - размер общей площади жилого помещения, определяемый в соответствии с требованиями Программы.

Расчет размера субсидии производится исходя из нормы общей площади жилого помещения, установленной для семей разной численности, количества членов молодой семьи и норматива стоимости 1 кв.м общей площади жилья по г. Иркутску, но не выше средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади по субъекту Российской Федерации, определяемой уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Предоставление субсидий на приобретение жилья осуществляется при условии доведения в установленном порядке соответствующих лимитов софинансирования за счет средств федерального бюджета, предусмотренных на реализацию федеральной подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей".

Вопросы предоставления субсидий на приобретение жилья за счет средств федерального бюджета, не урегулированные Программой, разрешаются в соответствии с нормами федеральной подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей.

Одной из важнейших проблем жилищно-коммунальной реформы является также проблема ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда. Его наличие не только ухудшает внешний облик, понижает инвестиционную привлекательность города и сдерживает развитие городской инфраструктуры, но и создает потенциальную угрозу безопасности и комфортности проживания граждан, ухудшает качество предоставляемых коммунальных услуг, повышает социальную напряженность в обществе.

В течение последних лет, ввиду неудовлетворительного финансирования, объемы проводимых капитальных работ были недостаточны для поддержания жилищного фонда в надлежащем состоянии, что в конечном счете обусловило его неуклонное ветшание.

В городе Иркутске жилищный фонд общей площадью 367,3 тыс. кв. метров является ветхим и аварийным.

Ветхое и аварийное жилье составляет около 5% муниципального жилищного фонда г. Иркутска, и в нем проживает около 20 тыс. граждан.

Наибольшую долю ветхого и аварийного фонда составляет малоэтажное (до 3 этажей) жилье, занимаемое на условиях найма и являющееся муниципальной собственностью г. Иркутска. В меньшей степени к ветхому и аварийному жилью в настоящее время относятся многоэтажные (свыше 3 этажей) жилые здания.

Ветхий жилищный фонд исторического центра г. Иркутска сочетает в себе два полярно противоположных качества - высокую культурно-историческую ценность и плохое физическое состояние. Это сочетание может повлечь угрозу утраты исторического, культурного и художественно-эстетического облика города, поскольку имеет место недостаточная прочность зданий, изношенность инженерных сетей.

Основными причинами большого количества ветхого и аварийного жилищного фонда в г. Иркутске являются:

а) естественное старение зданий в центральной части города;

б) экстремальные условия формирования жилищного фонда в годы индустриализации, военного и послевоенного периода;

в) хроническое недовложение средств в капитальный ремонт и текущее содержание жилищного фонда;

г) сложившиеся неблагоприятные гидрогеологические условия застройки после создания Иркутского водохранилища.

Сегодня в условиях рыночной экономики особенно важна социальная направленность предлагаемых мер. Большинство проживающих в ветхих и аварийных домах граждан не в состоянии в настоящее время самостоятельно приобрести или получить на условиях найма жилье удовлетворительного качества.

Решению настоящей проблемы будет способствовать принятая Программа «**Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда в г. Иркутске на 2004 - 2010 гг.»**

Основными целями Программы являются:

* обеспечение жильем граждан, проживающих в условиях, непригодных для проживания, в домах (жилых помещениях) жилищного фонда г. Иркутска;
* ликвидация и (или) реконструкция до 2010 года 367,3 тыс. кв. метров ветхого жилья, признанного в установленном порядке таковым до 01.01.2003.

Для решения проблемы переселения граждан из жилищного фонда, непригодного для проживания, необходимо создание нормативных, финансовых и организационных механизмов, которые позволят решить поставленную задачу наиболее эффективно.

Для достижения поставленных целей необходимо предусмотреть выполнение следующих задач:

* обследование жилищного фонда, отнесенного к категории ветхого и аварийного;
* решение вопросов социально-экономического и градостроительного развития территории г. Иркутска (земельных участков), на которых расположены аварийные и ветхие жилые дома, формирование концепции застройки районов сосредоточения ветхого и аварийного жилищного фонда;
* формирование финансовых и инвестиционных ресурсов для обеспечения переселяемых граждан благоустроенным жильем;
* получение финансовой поддержки реализации Программы путем привлечения ресурсов федерального бюджета, бюджета субъекта Федерации - Иркутской области, консолидация бюджетных и внебюджетных источников финансирования;
* эффективное управление направленными на финансирование программных мероприятий бюджетными и внебюджетными средствами.

Программа рассчитана на реализацию комплекса мероприятий в течение 2004 - 2010 годов.

Реализация Программы будет проходить в два этапа.

На первом этапе (2004 - 2006 годы) будут созданы необходимые методические, организационные и правовые условия для реализации следующих основных задач Программы:

* уточнение объемов аварийного и ветхого жилищного фонда, подлежащего ликвидации, и численности проживающего в нем населения;
* уточнение реестра ветхих и аварийных жилых строений (домов) и подготовка другой необходимой документации;
* установление очередности ликвидации и (или) реконструкции аварийного и ветхого жилищного фонда, а также переселения граждан;
* создание условий для привлечения дополнительных финансовых ресурсов для реализации Программы;
* подготовка освобожденных земельных участков для новой застройки и их продажа на конкурсной основе;
* проведение экспериментальных конкурсов на реконструкцию застроенных территорий;
* привлечение и аккумулирование дополнительных финансовых ресурсов для реализации Программы;
* определение возможных ресурсов площади муниципального жилищного фонда г. Иркутска для переселения граждан.

На втором этапе (2007 - 2010 годы) намечается:

* подготовка освобожденных земельных участков для новой застройки и их коммерческое использование (в том числе продажа на конкурсной основе);
* привлечение и аккумулирование средств, поступающих от коммерческого использования земельных участков;
* формирование жилищного фонда для переселения граждан из домов, подлежащих ликвидации;
* уточнение очередности ликвидации ветхих и аварийных строений;
* поэтапное переселение жильцов и ликвидация и (или) реконструкция аварийного и ветхого жилищного фонда.

Мероприятия по реализации Программы ежегодно уточняются после утверждения в установленном порядке бюджета Иркутской области, бюджета г. Иркутска на очередной финансовый год в пределах средств, предусмотренных указанными бюджетами на реализацию Программы.

Система программных мероприятий включает в себя работу по трем направлениям:

* правовое и методологическое обеспечение улучшения жилищных условий граждан, проживающих в ветхом и аварийном жилищном фонде г. Иркутска;
* финансовое обеспечение Программы и практическая деятельность по переселению граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда г. Иркутска в благоустроенное жилье;
* перспективное планирование развития территорий г. Иркутска, занятых жильем, непригодным для проживания.

Таким образом, стройиндустрия г. Иркутска столкнулась в настоящее время с рядом серьезных проблем. Тем не менее, данные проблемы разрешимы, прежде всего, за счет реализации генерального плана развития города до 2020 года и всех, предусмотренных этим планом, инвестиционных проектов в строительстве.

Теперь проанализируем ситуацию на рынке первичного жилья г. Иркутска, сложившуюся к июню 2008 г.

**2. Обзор рынка первичного жилья**

Ситуацию с вводом нового жилья в Иркутске характеризует следующая таблица.

Таблица 1

Ввод в эксплуатацию жилых домов по Иркутску за 9 месяцев 2007 года

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование и адрес объекта** | **Общая площадь домов, кв.м** | **В том числе общая площадь жилых помещений, кв.м** | **Количество квартир** | **Заказчик/**  **Подрядчик** |
| **Правобережный округ** всего - | 19430 | 14834,6 | 163 | - |
| Жилой дом с офисными помещениями и подземной автостоянкой, б/с 8, по ул. Красногвардейская, 23 | 1688,4 | 982,9 | 9 | ООО НПП «Стройресурс»/ ЗАО «Парапет» |
| Жилой дом с офисными помещениями по ул. Бурлова, 2, б/с 3,4 | 3461,5  3699 | 2223,2  2269,2 | 18  19 | ООО НПП «Стройресурс»/ ЗАО «Парапет» |
| Завершение строительства производственного здания с реконструкцией и пере-профилированием в жилой дом с офисными помеще-ниями по ул. Ф.Энгельса, 10 | 5088,8 | 5088,8 | 45 | ЗАО «Иркутское жилищное строительство»/ ЗАО «Иркутское жилищное строительство» |
| Жилой дом с объектами соцкультбыта в м/р Топкинский (у домов №23 и №25) | 3859,5 | 2868,5 | 47 | ООО фирма «Базис-строй» |
| 160-ти квартирный жилой дом по ул. Киренской, 4, б/с 5 | 1632,8 | 1402 | 25 | ГУВД по Иркутской области МВД России/ ООО «Байкальская строительная компания» |
| **Октябрьский округ** всего - | 72160,5 | 48886,5 | 621 | - |
| Блок-секции 27, 27-1, 27-3 группы жилых домов по ул. Дальневосточная | б/с27= 3739  б/с27-1+б/с27-3=8910,3 | б/с27- 1532,9  б/с27-1+б/с27-3=5486,1 | б/с 27 -35  б/с 27-1+б/с27-3 - 79 | ЗАО фирма «Стройиндустрия»/ «Философия Города» |
| Группа жилых домов в м/р Солнечный, по ул. Байкальская, б/с2 | 3643,5 | 2672,5 | 32 | ФГУ Государственный природный заповедник «Байкало-Ленский» |
| Группа жилых домов со встроено-пристроенными нежилыми помещениями и подземными автостоянками в м/р Лисиха, б/с 1,2,3,4 | б/с 1,2 -6962,2  б/с 3,4 - 6935,1 | б/с 1,2 - 4868,4  б/с 3,4 - 4837,7 | 36  36  36  36 | ООО «СК «ВостСибСтрой»/ ООО «ЖСК «ВостСибСтрой» |
| Группа жилых домов по ул. Депутатская, б/с 1 | 2043,3 | 1900 | 17 | ЗАО Промышленно-строительное предприятие «Стройсервис» |
| Блок секция №2 жилого дома со встроенным магазином и вспомогательными помещениями по ул. Советская, 18а | 1123,8 | 1020,7 | 18 | ЗАО «Иркутсклесстрой» |
| Жилой дом с административным блоком по ул. Трилиссера, 89 | 5705 | 4529,9 | 52 | Иркутская областная организация охотников и рыболовов/ «Иркутская строительно-инвестиционная компания» |
| Блок-секция 5-1 группы жилых домов со встроенными административными и торговыми помещениями, в 304 квартале по ул. Иркутской 30-й Дивизии | 1371,8 | 865,8 | 17 | ЗАО «Иркутсклесстрой»/ ЗАО «Иркутсклесстрой» |
| Группа жилых домов «Бай-кало-Ленского заповедника», б/с 1, в м/р Солнечный по ул. Байкальская | 3008,9 | 1337,3 | 36 | ФГУ Государственный при-родный заповедник «Байкало-Ленский»/ ЗАО инвестиционная компания «Запад» |
| Блок-секция 5-1 группы жилых домов со встроенными административно-торговыми и бытовыми помещениями в 304 квартале по ул. Станиславского, 25 | 1361 | 1038,1 | 19 | ЗАО «Иркутсклесстрой»/ ЗАО «Иркутсклесстрой» |
| Группа малоэтажных жилых домов блокированного типа в м/р Солнечный по пр. Маршала Жукова | 6346 | 6346 | 16 | ОАО «НПК «Иркут»/ ЗАО «Крона» |
| Группа жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями, администра-тивным блоком и крытой автостоянкой, б/с 4,5,6,9 по ул. Партизанская-Лыткина | 5646,8  3211,5  5838,6  6313,7 | 3563,4  1780,3  3566,3  3541,1 | 35  27  36  58 | ООО СК «ВостСибСтрой»/ ООО СК «ВостСибСтрой» |
| Свердловский округ всего | 49084,5 | 46080,5 | 659 | - |
| Группа жилых домов со встроено-пристроенными нежилыми помещениями. Корпуса 1,2,3,4 по ул. 4-я Железнодорожная, 100/1 | 2849,8  1286,2  2637,3  2817,3 | 1788,8  794,5  1625,4  1790,4 | 60  30  60  60 | ООО СК «ВостСибСтрой»/ ООО ЖСК «Вост-СибСтрой» |
| Блок-секции №№ 1, 2 жилого дома №23 с административно-торговыми помещениями и парковкой объекта «Группа жилых домов с объектами соцкультбыта и гаражами» по ул. Мухиной | 1950,4  3214 | 1316,3 | 21 | ООО «ОфисСтрой»/ ООО «ДинСо» |
| Группа малоэтажных жилых домов по ул. Старокузьмихинская | 2874 | 943,2 | 6 | ЗАО «Иркутск-промстрой»/ Хоз. способ |
| 9-ти этажный жилой дом со встроенными офисными помещениями и подземной автостоянкой, б/с 8 по ул. Старокузьмихинская | 4198,2 | 2729,6 | 48 | МУП «УКС г. Иркутска»/ ОАО «СибАвиаСтрой» |
| Малоэтажные блокированные дома, объекты соцкультбыта и администра-тивные здания, б/с 1,2,3,4,5,6,7,8,24,25,26 по ул. Улан-Баторская | 1876,3 | 1876,3 | 11 | Иркутский научный центр СО РАН/ООО СКФ «Сад» |
| Блок-секции 5,6 – 144 серия по ул. 4-я Железнодорожная, 48 | 2522,9 | 1931,1 | 25 | Собственники дома №48 по ул. 4-я Железнодорожная, б/с 5,6/ ОАО «Радужный» |
| Индивидуальный жилой дом по ул. Клары Цеткин, 11 | 570 | 570 | 1 | Кушкова М.Е./ Хоз. способ |
| Блок-секция 7-7 V очереди строительства м/р Радужный | 2862,4 | 1777,1 | 39 | ОАО «Радужный»/ ООО «Танар» |
| Группа жилых малоэтажных блокированных домов в м/р Ершовский, б/с №№ 2,7,8,2А | 840  2940  2940  840 | 840  2940  2940  840 | 12  47  44  12 | ООО «Норд-Вест»/ Хоз. способ |
| Группа жилых малоэтажных блокированных домов в м/р Ершовский, б/с №№ 115,118,102,65А | 1680  3477  1680  1650 | 1680  3477  1680  1650 | 17  36  16  12 | ООО «Норд-Вест»/ Хоз. способ |
| Блок-секция 7-8 VII очереди строительства м/р Радужный, 119 | 3378,7 | 1043,8 | 102 | ОАО «Радужный»/ ООО «Танар» |
| Ленинский округ всего | 20253,3 | 13686,3 | 331 | - |
| Группа жилых домов со встроенными офисными помещениями и аптекой по ул. Розы Люксембург, 273а, б/с 1 | 1268,6 | 871,2 | 19 | ООО «АнгараРемСтрой»/ ООО «АнгараРемстрой» |
| Жилой дом по ул. Шпачека, 12, б/с 2 | 2874 | 2485,6 | 44 | Мельников А.В./ ООО «СтройСтиль» |
| Блок-секция 3-2 II пускового комплекса застройки Vочереди строительства VII м/р Ново-Ленино | 3066,1 | 1274,2 | 60 | МУП «УКС г. Иркутска»/ ОАО «АУС» |
| Жилой дом по ул. Шпачека, 10, б/с5 | 3283,5 | 2 572,7 | 63 | Мельников А.В./ ООО «СтройСтиль» |
| Блок-секция №4 9-ти этажного жилого дома по ул. Шпачека,10 | 3259,5 | 2584,2 | 54 | Мельников А.В./ ООО «СтройСтиль» |
| Жилой дом по ул. Авиастроителей, 3 | 2436 | 1973,6 | 30 | ОАО НПК «Иркут»/ ООО «СК «ВостСибСтрой» |
| Индивидуальный жилой дом со служебными и хозяйственными строениями по ул. Владимирского, 146 | 167,5 | 146,7 | 1 | Сидорова В.П./ Хоз. способ |
| Блок-секция 1-6 V очереди строительства группы жилых домов из блок-секций серии И-163.02/94 в VII м/р Ново-Ленино по ул. Баумана, 219/б | 3898,1 | 1778,1 | 60 | МУП «УКС г. Иркутска»/ ОАО «АУС» |
| Всего по г. Иркутску | 160928,3 | 123487,9 | 1774 | - |
| **в том числе**  - индивидуальное жилищное строительство | 737,5 | 716,7 | 2 | - |
| - МУП «УКС г. Иркутска» | 1162,4 | 5781,9 | 168 | - |

Всего в Иркутске на сегодняшний день готовится к сдаче в эксплуатацию в период до 2009-2010 года 191 объект недвижимости.

Размещение построенных и строящихся объектов строительства по административным округам выглядит следующим образом (см. табл. 2):

Таблица 2

Объекты жилищного строительства в г. Иркутске

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Округ | Количество объектов | Удельный вес |
| Кировский | 4 | 2,3% |
| Октябрьский | 65 | 38,7% |
| Свердловский | 30 | 15,8% |
| Куйбышевский | 22 | 11,2% |
| Ленинский | нет данных | нет данных |
| Итого: | 191 | 100% |

Как видно из таблицы, основные площадки под жилищное строительство в городе выделяются в Октябрьском и Свердловском округах.

Средняя рыночная стоимость 1 кв. м. в новостройках по районам города сложилась сегодня на следующем уровне (см. табл. 3):

Таблица 3

Средняя стоимость квартир на первичном рынке, тыс. руб. / м2

|  |  |
| --- | --- |
| Район города | Средняя рыночная цена |
| 1 | 2 |
| Октябрьский | 47,98 |
| Свердловский | 46,61 |
| Куйбышевский | 47,01 |
| Кировский | 65,0 |
| Ленинский | 39,0 |
| В среднем по городу: | 49,12 |

В 2004 году средняя цена квадратного метра на первичном рынке составляла 15 тыс. руб. Таким образом, рост цен на новое жилье в Иркутске за 2004—2008 гг. составил 327,5%. Проще говоря, квартиры в новостройках подорожали почти в 3,5 раза. Такую ситуацию можно классифицировать, как «рынок продавца». Количество вводимых ежегодно площадей в городе все еще недостаточно для того, чтобы удовлетворить весь спрос со стороны населения. Общая потребность в жилье в Иркутске оценивается на данный момент в 5 млн. м2, а планируется ввести в эксплуатацию в 2008 году только 1 млн. м2, то есть всего 20% от суммарного спроса.

В таких условиях застройщики диктуют очень жесткие условия по оплате квартир. Например, компания Стройконсалт продавала квартиры в одной из своих новостроек (сдача объекта в 4 квартале 2007 года) по ул. Волжская на условиях 100-процентной предоплаты. На данном фоне ценовая политика фирмы Востсибстрой выглядит более демократичной: 15% предоплаты, далее по графику платежей.

Несмотря на это, на квартиры в новостройках существует ажиотажный спрос. Как правило, к моменту сдачи объекта в эксплуатацию все квартиры в доме или комплексе уже распроданы (подробнее условия предложения застройщиков – см. табл. 4, 5, 6).

Таблица 4

Предложение застройщиков в Октябрьском районе

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект строительства | Цена |  |  |  |
| 30 Дивизии ул. (Ниж Лисиха), ЖК Удачный, б/с 1 | Иркутск / Октябрьский | 2008, 1 кв |  |  |
| 30-Дивизии (Нижняя Лисиха, берег Ангары), ЖК Каскад, б/с 1 | Иркутск / Октябрьский | 2008, 4 кв | 36.40 - 79.90 | 38.00 - 45.00 т.р./м2 |
| 30-Дивизии (Нижняя Лисиха, берег Ангары), ЖК Каскад, б/с 2 | Иркутск / Октябрьский | 2008, 4 кв | 36.40 - 79.90 | 38.00 - 45.00 т.р./м2 |
| 30-Дивизии (Нижняя Лисиха, берег Ангары), ЖК Каскад, б/с 3 | Иркутск / Октябрьский | 2008, 4 кв | 36.40 - 79.90 | 38.00 - 45.00 т.р./м2 |
| 6 Советская ул., жилой дом | Иркутск / Октябрьский | 2008, 4 кв | 47.50 - 100.60 | 40.00 - 47.00 т.р./м2 |
| 6-ая Советская ул., 14, ЖК Династия, б/с 3 | Иркутск / Октябрьский | 2008, 4 кв | 47.50 - 100.60 | 40.00 - 47.00 т.р./м2 |
| 6-ая Советская ул., 14, ЖК Династия, б/с 4 | Иркутск / Октябрьский | 2008, 4 кв | 47.50 - 100.60 | 40.00 - 47.00 т.р./м2 |
| Байкальская ул. (верхняя Лисиха), жилой дом, б/с 2 | Иркутск / Октябрьский | 2008, 4 кв | 59.48 - 110.70 | 40.00 т.р./м2 |
| Байкальская ул. (верхняя Лисиха), жилой дом, б/с 3 | Иркутск / Октябрьский | 2008, 4 кв | 59.48 - 110.70 | 40.00 т.р./м2 |
| Байкальская ул. (Лисиха ост.), ЖК "Лазурный", 2 очередь, б/с 6 | Иркутск / Октябрьский | 2008, 1 кв |  |  |
| Байкальская ул. (Лисиха ост.), ЖК "Лазурный", 3 очередь, б/с 11 | Иркутск / Октябрьский | 2009, март |  |  |
| Байкальская, 295а (м-н Солнечный, за гормолзаводом), жилой дом, б/с 12 | Иркутск / Октябрьский | 2007, 3 кв | 39.35 |  |
| Байкальская, 295а (м-н Солнечный, за отелем "Солнце"), жилой дом, б/с 13а | Иркутск / Октябрьский | 2007, 4 кв | 79.00 |  |
| Байкальская, 295а (м-н Солнечный, за отелем "Солнце"), коттедж, б/с 16 | Иркутск / Октябрьский | сдан | 120.00 |  |
| Байкальская, 295а (м-н Солнечный, за отелем "Солнце"), коттедж, б/с 3 | Иркутск / Октябрьский | сдан | 226.00 |  |
| Байкальская/Дебовского ул. (Солнечный, ост Гормолзавод), ЖК Байкальские ворота, б/с 3,4 | Иркутск / Октябрьский | 2009, 3 кв | 42.60 - 93.90 | 45.00 т.р./м2 |
| Байкальская/Дыбовского ул. (Солнечный, ост Гормолзавод), ЖК Байкальские ворота, б/с 1,2 | Иркутск / Октябрьский | 2008, 1 кв | 76.46 | 45.00 т.р./м2 |
| Баргузин ост., ЖК "Зеон", 2-я очередь | Иркутск / Октябрьский | сдан | 98.83 | 45.00 т.р./м2 |
| Баргузин ост., ЖК "Зеон", 3-я очередь, б/с 7 | Иркутск / Октябрьский | 2007, 4 кв |  |  |
| Волжская ул. (Депутатская ул.), жилой дом | Иркутск / Октябрьский | 2007, 4 кв | 101.10 - 123.10 |  |
| Депутатская ул. (пересечение с ул. Пискунова), ЖК Ланинский, б/с 4 | Иркутск / Октябрьский | 2009, 3 кв | 38.40 - 86.80 | 39.00 - 42.00 т.р./м2 |
| Депутатская ул. (пересечение с ул. Зверева), ЖК Октябрь, б/с 1 | Иркутск / Октябрьский | 2009, 2 кв | 35.68 - 99.93 | 35.00 - 41.00 т.р./м2 |
| Депутатская ул. (пересечение с ул. Зверева), ЖК Октябрь, б/с 2 | Иркутск / Октябрьский | 2009, 2 кв | 43.77 - 88.59 | 35.00 - 41.00 т.р./м2 |
| Депутатская ул. (пересечение с ул. Зверева), ЖК Октябрь, б/с 6 | Иркутск / Октябрьский | 2009, 2 кв | 38.36 - 87.82 | 35.00 - 41.00 т.р./м2 |
| Депутатская ул., 80, ЖК Октябрь, б/н | Иркутск / Октябрьский | сдан | 77.00 - 127.00 | 45.00 т.р./м2 |

Таблица 5

Предложение застройщиков в Свердловском районе

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект строительства |  |  |  | Цена |
| 4-ая Железнодорожная, ЖК "Виват" | Иркутск / Свердловский | 2006, 4 кв |  |  |
| Гоголя ул. (угол ул. Чернышевского), ЖК Звездный, б/с 2 | Иркутск / Свердловский | 2010, 1 кв |  |  |
| Гоголя ул. (пересечение ул. Румянцева), ЖК Зеленая улица, б/с 1-1 | Иркутск / Свердловский | 2008, 4 кв | 43.10 - 100.50 |  |
| Гоголя ул. (пересечение ул. Румянцева), ЖК Зеленая улица, б/с 1-2 | Иркутск / Свердловский | 2008, 4 кв | 35.30 - 78.00 |  |
| Джамбула ул., ЖК Заречный, б/с 1 | Иркутск / Свердловский | 2010, 1 кв | 43.00 - 80.00 | 36.50 - 48.60 т.р./м2 |
| Джамбула ул., ЖК Заречный, б/с 2 | Иркутск / Свердловский | 2010, 1 кв | 48.60 - 83.10 | 36.50 - 48.60 т.р./м2 |
| Джамбула ул., ЖК Заречный, б/с 3 | Иркутск / Свердловский | 2010, 1 кв | 48.80 - 90.40 | 37.50 - 48.90 т.р./м2 |
| Джамбула ул., ЖК Заречный, б/с 4 | Иркутск / Свердловский | 2010, 1 кв | 42.90 - 81.00 | 36.70 - 48.90 т.р./м2 |
| Лермонтова ул., жилой дом, б/с 2 | Иркутск / Свердловский | сдан | 60.90 - 240.10 | 40.00 т.р./м2 |
| Лермонтова ул., жилой дом, б/с 6 | Иркутск / Свердловский | 2007, 2 кв | 102.13 - 137.36 | 38.00 т.р./м2 |
| Лермонтова ул. (р-н ИРГТУ), ЖК Изумрудный город, 1-ая очередь, б/с 1-1 | Иркутск / Свердловский | 2008, 2 кв | 131.80 | 38.50 т.р./м2 |
| Первомайский м/р, ЖК Зеркальный, 1 очередь | Иркутск / Свердловский | 2008, 2 кв | 94.00 - 96.00 | 35.00 т.р./м2 |
| Первомайский мкр. (ул. Мамина- Сибиряка), ЖК "Сосновый бор", б/с 1 | Иркутск / Свердловский | 2008, январь | 71.00 - 74.00 | 34.00 - 36.00 т.р./м2 |
| Первомайский мкр. (ул. Мамина- Сибиряка), ЖК "Сосновый бор", б/с 2 | Иркутск / Свердловский | 2008, январь | 74.00 | 34.00 - 36.00 т.р./м2 |
| Профсоюзная ул. (пересечение с ул. Румянцева), ЖК Зеленая улица, б/с 1 | Иркутск / Свердловский | 2008, 4 кв | 50.79 - 95.13 |  |
| Профсоюзная ул. (пересечение с ул. Румянцева), ЖК Зеленая улица, б/с 2 | Иркутск / Свердловский | 2008, 4 кв | 43.45 - 95.20 |  |
| Профсоюзная ул. (пересечение с ул. Румянцева), ЖК Зеленая улица, б/с 3 | Иркутск / Свердловский | 2008, 4 кв | 52.05 - 95.49 |  |
| Профсоюзная ул. (пересечение с ул. Румянцева), ЖК Зеленая улица, б/с 4 | Иркутск / Свердловский | 2008, 4 кв | 42.04 - 95.49 |  |
| Радужный м-н, ЖК "Свободные формы", б/с 5-1 | Иркутск / Свердловский | 2008, 2 кв | 38.32 | 39.00 т.р./м2 |
| Радужный м-н, ЖК "Свободные формы", б/с 5-2 | Иркутск / Свердловский | 2008, 2 кв | 38.32 - 84.25 | 38.00 - 39.00 т.р./м2 |
| Радужный м-н, ЖК "Свободные формы", б/с 7-9 | Иркутск / Свердловский | 2008, 1 кв | 44.81 - 88.00 | 38.00 - 39.00 т.р./м2 |
| Рябикова бул. (напротив к/т Орион), ЖК Вариант, 1 очередь, б/с 4 | Иркутск / Свердловский | 2008, сентябрь |  |  |
| Сергеева ул. (напротив рынка Ручей), жилой дом, б/с 1 | Иркутск / Свердловский | 2008, 4 кв | 77.90 - 92.20 | 28.00 - 32.00 т.р./м2 |
| Сергеева ул. (напротив рынка Ручей), жилой дом, б/с 2 | Иркутск / Свердловский | 2009, 4 кв | 55.80 - 120.30 | 28.00 - 32.00 т.р./м2 |
| Терешковой ул. (угол ул Гоголя), ЖК Чайка, б/с 1 | Иркутск / Свердловский | 2010, 1 кв |  |  |

Таблица 6

Предложение застройщиков в Куйбышевском районе

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект строительства |  |  |  | Цена |
| Баррикад ул., ЖК Новоград, б/с 1 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 4 кв | 50.50 - 61.10 | 34.00 - 35.00 т.р./м2 |
| Баррикад ул., ЖК Новоград, б/с 2 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 4 кв | 42.72 - 130.00 | 33.00 - 36.00 т.р./м2 |
| Баррикад ул., ЖК Новоград, б/с 3 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 4 кв | 50.50 - 61.10 | 34.00 - 35.00 т.р./м2 |
| Баррикад ул., ЖК Новоград, б/с 4 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, июль | 40.00 - 76.00 | 33.00 - 36.00 т.р./м2 |
| Баррикад ул., ЖК Новоград, б/с 5 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, июль | 70.00 | 33.00 - 34.00 т.р./м2 |
| Космический пр. (р-н Типографии), жилой дом, б/с 1 | Иркутск / Куйбышевский | 2007, май | 91.00 - 163.00 | 37.00 - 43.50 т.р./м2 |
| Космический пр. (р-н Типографии), жилой дом, б/с 2 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 1 кв | 38.00 - 119.00 | 42.00 - 47.00 т.р./м2 |
| м-н Топкинский (на въезде), жилой дом, б/с 1 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 2 кв | 55.74 - 74.89 | 30.00 - 33.00 т.р./м2 |
| м-н Топкинский (на въезде), жилой дом, б/с 2 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 2 кв | 60.24 - 70.40 | 30.00 - 33.00 т.р./м2 |
| м-н Топкинский (на въезде), жилой дом, б/с 3 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 1 кв | 70.40 | 30.00 - 31.00 т.р./м2 |
| м-н Топкинский (на въезде), жилой дом, б/с 4 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 1 кв | 52.55 - 70.40 | 30.00 - 33.00 т.р./м2 |
| м-н Топкинский (на въезде), жилой дом, б/с 5 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 1 кв | 70.40 | 30.00 - 31.00 т.р./м2 |
| Сарафановская ул. (ост. Куйбышевские дома), ЖК Альтернатива, б/с 3,4 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 3 кв | 38.50 - 61.30 | 32.00 - 33.00 т.р./м2 |
| Сарафановская ул. (ост. Куйбышевские дома), ЖК Альтернатива, б/с 5,6,7 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 3 кв | 41.80 - 74.90 | 32.00 - 33.00 т.р./м2 |
| Сурнова ул., 30 (пересечение улиц Кожзаводская, Мельничная, Рабочего штаба и Сурнова), ЖСК Золотой век, б/с 1 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 1 кв | 40.77 - 92.00 | 30.00 - 35.00 т.р./м2 |
| Сурнова ул., 30 (пересечение улиц Кожзаводская, Мельничная, Рабочего штаба и Сурнова), ЖСК Золотой век, б/с 2 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 1 кв | 40.77 - 92.00 | 30.00 - 35.00 т.р./м2 |
| Сурнова ул., 30 (пересечение улиц Кожзаводская, Мельничная, Рабочего штаба и Сурнова), ЖСК Золотой век, б/с 3 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 1 кв | 40.77 - 102.00 | 30.00 - 35.00 т.р./м2 |
| Сурнова ул., 30 (пересечение улиц Кожзаводская, Мельничная, Рабочего штаба и Сурнова), ЖСК Золотой век, б/с 4 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 1 кв | 40.54 - 95.00 | 30.00 - 35.00 т.р./м2 |
| Сурнова ул., 30 (пересечение улиц Кожзаводская, Мельничная, Рабочего штаба и Сурнова), ЖСК Золотой век, б/с 5 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 1 кв | 40.54 - 95.00 | 30.00 - 35.00 т.р./м2 |
| Сурнова ул., 30 (пересечение улиц Кожзаводская, Мельничная, Рабочего штаба и Сурнова), ЖСК Золотой век, б/с 6 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 1 кв | 40.77 - 92.00 | 30.00 - 35.00 т.р./м2 |
| Сурнова ул., 30 (пересечение улиц Кожзаводская, Мельничная, Рабочего штаба и Сурнова), ЖСК Золотой век, б/с 7 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 1 кв | 40.77 - 92.00 | 30.00 - 35.00 т.р./м2 |
| Топкинский м/р, жилой дом, б/с 1 | Иркутск / Куйбышевский | 2008, 2 кв | 36.49 - 53.29 | 35.00 т.р./м2 |

Всего в Иркутске более 60 строительных компаний. 44 из них в настоящее время ведут активное строительство.

В число 10 самых крупных компаний входят следующие организации (см. табл. 7).

Таблица 7

**Рейтинг 10 самых активных строителей Иркутска**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Название** | **Количество сданных и строящихся объектов** | **Доля в общем объеме строительства** |
| 1 | Востсибстрой | 33 | 17,28% |
| 2 | ИК ДИС | 13 | 6,81% |
| 3 | Петроград | 9 | 4,71% |
| 4 | Строительный альянс Магистраль | 9 | 4,71% |
| 5 | Запад | 8 | 4,19% |
| 6 | СтройКомплекс | 8 | 4,19% |
| 7 | Иркутский Дом | 7 | 3,67% |
| 8 | Строй-Стиль | 7 | 3,67% |
| 9 | СтройКонсалт | 6 | 3,14% |
| 10 | ИркутскСтройИнвест | 5 | 2,62% |
|  | Прочие: | 86 | 45,01% |
|  | Итого: | 191 | 100,0% |

На долю 10 крупнейших иркутских компаний-строителей приходится 54,97% всего первичного рынка жилья города. Безусловным лидером рынка является компания Востсибстрой. По сравнению с 31.05.2007 г. конкурентная ситуация выглядит более здоровой (в 2007 г. на долю 10 крупнейших застройщиков приходилось 72,75% всего первичного рынка жилья) – наблюдается ее обострение. Тем не менее, Востсибстрой доминирует на рынке. В целом прирост жилищного строительства за период май 2007 (общее число площадок 121) – июнь 2008 (общее число площадок 191) составил 57,85%.



Рис. 1

Крупнейшие компании-застройщики г. Иркутска

За первое полугодие 2008 г. первичный рынок жилья в Иркутске значительно изменился. За это время средняя стоимость новых квартир по городу увеличилась с 45,8 до 47,67 тыс. руб. за кв. м, то есть на 4 %. Рассмотрим динамику цен по районам города.

Куйбышевский район. В декабре 2007 г. средняя стоимость квадратного метра была равна 41,44 тыс. руб. За полугодие она поднялась на 13,4% и по состоянию на 1 июня 2008 г. составляет 47,01 тыс. руб. Максимальная цена за этот период увеличилась на 12,7% – с 55 до 62 тыс. руб. за м2.

Все это время самый высокий предел держит компания «Застройщик», которая возводит ЖК «Современник» почти в центре города на ул. Декабрьских Событий. Минимальная стоимость квадратного метра увеличилась незначительно, с 30 до 30,6 тыс. руб. – увеличение на 2%. По минимальным ценам строительство ведет компания «Строй-Стиль», которая занимается строительством по улице Сурнова.

Октябрьский район. С декабря 2007 года средняя стоимость жилья в данном районе увеличилась на 3% (с 46,58 до 47,98 тыс. руб.). максимальная стоимость уменьшилась на 1,7% с 57 до 56 тыс. руб. В декабре 2007 г. по такой цене продавались площади в жилом комплексе, расположенном в проезде Амурском, который возводится компанией «Стройтранс», но на данный момент все площади здесь проданы. Теперь максимальную планку держит компания «Строй торг», которая строит ЖК «Чудесный» на пересечении улиц Карла Либкнехта и Лыткина. Минимум цен тоже изменился: стал выше на 5%, так как цена поднялась с 39 до 41 тыс. руб. за м2. Такую стоимость компания «Стройтранс» установила за квадратный метр жилья в ЖК «Октябрь», возводимый на пересечении улиц Депутатская и Зверева.

Свердловский район. Средняя стоимость квадратного метра по сравнению с декабрем 2007 г. здесь стала выше на 7,7%. Цена поднялась с 43,27 до 46,61 тыс. руб. Ценовой максимум увеличился на 20%, с 50 до 60 тыс. руб. за м2. В декабре 2007 г. максимальную стоимость за квадратный метр запрашивала компания «Стройгарант», которая возводит жилой комплекс на улице Лермонтова, а теперь этот рекорд принадлежит компании «Иркут», которая занимается строительством жилого дома в микрорайоне Юбилейный. Минимальная стоимость увеличилась на 11,7%. Это связано с тем, что компания «Базисстройинвест» повысила стоимость квадратного метра однокомнатных квартир с 34 до 38 тыс. руб.

Ленинский район. В Ленинском районе средняя цена не изменилась. Так же, как и в декабре 2007 г, сегодня она составляет 39 тыс. руб. за м2. максимум уменьшился на 5%, 42 до 40 тыс. руб. Минимальная цена увеличилась на 5,5% с36 до 38 тыс. руб. Изменения цены связаны с тем, что на рынке осталось две компании, предлагающие квартиры в данном районе: «Асрея» и «Иркутскстройинвест». Компания «Ангараремстрой» ушла с рынка – все площади в жилом доме, который она строила, проданы.

Кировский район. Так же подвергся изменениям рынок жилья Кировского района. Средняя цена квадратного метра здесь уменьшилась на 12%, с 73,75 до 65 тыс. руб. Максимальная цена осталась прежней – 80 тыс. руб. за м2 (ЖК «Преображенский» по улице Дзержинского). Зато ценовой минимум снизился за полгода на 15,5%, с 70,5 до 55 тыс. руб. Объясняется это тем, что компания «Энергохимкомплект» открыла продажи квартир в ЖК «Кристалл» с более дальним сроком сдачи, чем у других объектов в этом районе.

Таблица 8

Динамика цен на первичное жилье в Иркутске в I полугодии 2008 г, тыс. руб./кв. м.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | дек.07 | июн.08 |
| Куйбышевский район | | |
| максимум, тыс. руб./кв. м. | 55 | 62 |
| средняя, тыс. руб./кв. м. | 41.44 | 47.01 |
| минимум, тыс. руб./кв. м. | 30 | 30.5 |
| Октябрьский район | | |
| максимум, тыс. руб./кв. м. | 57 | 56 |
| средняя, тыс. руб./кв. м. | 46.58 | 47.98 |
| минимум, тыс. руб./кв. м. | 39 | 41 |
| Свердловский район | | |
| максимум, тыс. руб./кв. м. | 50 | 60 |
| средняя, тыс. руб./кв. м. | 43.27 | 46.61 |
| минимум, тыс. руб./кв. м. | 34 | 38 |
| Ленинский район | | |
| максимум, тыс. руб./кв. м. | 42 | 40 |
| средняя, тыс. руб./кв. м. | 39 | 39 |
| минимум, тыс. руб./кв. м. | 36 | 38 |
| Кировский район | | |
| максимум, тыс. руб./кв. м. | 80 | 80 |
| средняя, тыс. руб./кв. м. | 73.75 | 65 |
| минимум, тыс. руб./кв. м. | 70.5 | 55 |

Картина на рынке первичного жилья за прошедшие месяцы 2008 года изменилась очень сильно. Изменения эти нельзя назвать стабильными. Где-то квартиры подорожали, где-то – наоборот, упали в цене. Анализ осложняется еще и тем, что достаточно трудно выявить ценовой тренд. К концу года ситуация может измениться как в положительную сторону для потребителя, так и в отрицательную.

Таблица 9

Средняя стоимость квартир на первичном рынке, тыс. руб. / м2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Район города | Средняя рыночная цена | | |
|  | Июнь 2007 | Декабрь 2007 | Июнь 2008 |
| Октябрьский | 44,01 | 46,58 | 47,98 |
| Свердловский | 40,28 | 43,27 | 46,61 |
| Куйбышевский | 35,16 | 41,44 | 47,01 |
| Кировский | 48,88 | 73,75 | 65,0 |
| Ленинский | 36,0 | 39,0 | 39,0 |
| В среднем по городу: | 40,87 | 48,81 | 49,12 |



Рис. 2

Динамика рыночной цены квадратного метра в новостройках в июне 2007 – июне 2008 гг., тыс. руб. / м2

В целом рост цен на рынке недвижимости в 2008 году по сравнению с 2006 и 2007 годами хоть и замедлился, но цена за квадратный метр продолжает оставаться на очень высоком уровне. В среднем рост цен за январь-май 2008 года на первичном рынке жилья составил 10,27 %. Рост себестоимости строительства с начала 2008 года составил 5,12 %.

Наиболее существенно подорожали квартиры эконом-класса. Это хрущевки, квартиры небольшого метража в более современных домах, однокомнатные квартиры практически во всех категориях жилья. Негативные процессы на мировых финансовых рынках, постоянное напоминание в различных источниках информации о дефиците земельных участков под застройку, рост цен на стройматериалы и другие факторы говорят о том, что цены существенно снижаться не будут.

СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Г. ИРКУТСКА ДО 2020 ГОДА

В основу концепции развития г. Иркутска до 2020 г. положены идеи, преемственные по отношению к ранее заложенным направлениям развития города. Они заключаются в четком функциональном зонировании территорий с компактной селитебной зоной и упорядоченными промышленными районами, максимальном использовании внутренних территориальных резервов для нового строительства. Предусматриваются создание развитой зоны отдыха вдоль рек Ангары, Иркута, Ушаковки и на территориях прилегающих к городу лесных массивов, а также приоритетность экологического подхода при решении планировочных задач и обеспечении экологически безопасного развития города.

Стратегией развития (генеральным планом) предлагается сохранение и развитие исторически сложившейся структуры города, развитие компонентов планировочной структуры на основе урбанизированного и природного каркасов города.

Проектное решение генерального плана содержит градостроительное зонирование, направленное на оптимизацию использования городской территории, обеспечение комфортного проживания жителей города, создание современной социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры. Предусмотрено формирование функциональных зон в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ – жилых, общественно-деловых, природно-рекреационных, производственно-деловых, транспортных, зон инженерных сооружений, перспективного градостроительного развития.

В соответствии с концепцией развития выделяются следующие виды территориальных зон:

Таблица 10

Территориальные зоны г. Иркутска

|  |
| --- |
| Виды территориальных зон |
| Жилые зоны  Зоны застройки индивидуальными жилыми домами  Зоны застройки малоэтажными жилыми домами (  Зоны застройки многоэтажными жилыми домами  Зоны ведения садоводства и дачного хозяйства |
| Общественно-деловые зоны  Зоны делового, общественного и коммерческого назначения  Зоны размещения объектов образования  Зоны размещения научно-исследовательских учреждений  Зоны размещения объектов здравоохранения |
| Производственные зоны  Зоны производственных объектов 2, 3 класса вредности  Зоны производственных объектов 4, 5 класса вредности  Зоны коммунального и коммерческого назначения |
| Зоны инженерной и транспортной инфраструктур  Зоны размещения объектов городского транспорта  Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры  Зона размещения объектов железнодорожного транспорта  Зона размещения объектов воздушного транспорта  Зона размещения объектов речного транспорта |
| Зона сельскохозяйственного использования |
| Зоны рекреационного назначения  Зоны занятые природными ландшафтами  Зоны занятые парками, скверами, бульварами  Зоны предназначенные для занятий спортом, активного отдыха и туризма  Зоны занятые городскими лесами  Зоны занятые водными объектами |
| Зоны специального назначения  Зоны занятые кладбищами  Зоны занятые закрытыми кладбищами  Зоны размещения режимных объектов |
| Зоны планируемого развития  Резервные территории для развития жилых зон |

Территориальные зоны могут включать в себя территории общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами.

Выделяются также следующие зоны ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности:

* Объединенные зоны охраны объектов историко-культурного наследия.
* Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов.
* Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.
* Зоны затопления паводком 1% обеспеченности.
* Зоны санитарной охраны источников питьевого назначения.

Совершенствование структуры жилой застройки стратегией развития предусматривается в нескольких направлениях.

Реконструкция и реставрация территорий исторического наследия. Основанием для определения структуры этажности в исторической части города является Проект охранных зон.

Реконструкция существующих селитебных территорий, занятых ветхим, малоценным и некапитальным жилым фондом, предусматривается преимущественно за счет застройки переменной этажности (от 3 до 9 этажей) с сохранением существующей планировочной структуры.

Реконструкция территорий, значимых в градостроительном отношении, прежде всего микрорайона Парковый, а также реконструкция северной части Свердловского округа на территории, освобождаемой при сносе некапитального жилого фонда, предусматривается преимущественно путем формирования урбанизированной многоэтажной застройки.

Новое строительство на свободных площадках предусматривается как в многоэтажном (микрорайоны Ново-Ленино, Топкинский), так и в малоэтажном блокированном и усадебном исполнении.

Реконструкция и развитие жилых территорий базируется на следующих основных принципах:

* осуществление строительства разнообразных типов жилых домов для различных социальных групп населения;
* использование внутренних территориальных ресурсов селитебных территорий – реконструкция территорий, занятых ветхим фондом, устройство мансард, пристроек, выборочное уплотнение застройки;
* резервирование площадок для перспективного жилищного строительства на прибрежных территориях Иркутска-II, пойменных территориях р. Иркут (Жилкино), территорий, освобождающихся при выносе предприятий коммунального и производственного назначения на прибрежных территориях Ангары (Марата) и территорий, занятых в настоящее время участком аэропорта;
* дальнейшее развитие индивидуального жилищного строительства (Иркутск-II, Рабочее, Марата) и на площадках за пределами городской черты.

Планом развития города предусматривается сохранение некоторых районов усадебной застройки (в Ново-Ленино, предместьях Марата, Радищево, Рабочее, п. Боково).

Также намечается I этап реконструкции застроенных территорий поймы р. Иркут, района Жилкино - поселков Горького, Кирова, Релка, расположенных в зоне высокого риска затопления паводками 1% обеспеченности - инженерная подготовка и защита от затопления и подтопления.

Развитие Правобережного административного округа. Планировочная структура Правобережного округа включает крупные планировочные районы: предместье Марата, предместье Рабочее, центральную историческую часть города.

В предместье Марата предусматривается завершение микрорайона Топкинский как многоэтажным жильем и жильем средней этажности, так и усадебной застройкой. Резервируются территории между улицами Сурнова и Рабочего штаба, сегодня занятые мелкими предприятиями разного направления, под перспективную жилую и общественно-деловую зону. Основные планировочные оси формируются городскими магистралями Сурнова, Рабочего штаба, Баррикад, здесь сосредоточены основные объемы реконструкции существующего жилищного фонда с его частичной заменой и новым строительством на освободившихся территориях и территориях выносимых предприятий коммунального и производственного назначения. Сохраняются крупные массивы индивидуального жилищного строительства в предместьях Марата и Рабочее, развиваются поселки индивидуального жилищного строительства в пади Каштак, Пади Топка, п. Славный.

Жилищно-гражданское строительство в центральной исторической зоне направлено на выполнение функций современного центра административной и деловой жизни города и области при сохранении и активном включении в эти функции объектов исторического наследия. Зона центра имеет значительные резервы для выборочной реконструкции и нового строительства (в контексте исторической среды), поскольку значительные по площади участки заняты ветхим фондом. В целом предусматривается сохранение исторической планировки. Из центральной части выносятся целый ряд экологически неблагоприятных промышленных предприятий. Одним из необходимых условий реконструкции этого района является разработка и применение индивидуальных решений, учитывающих характер существующей исторической застройки. При реставрации исторически ценной застройки должны быть проведены работы по архитектурно-ландшафтной регенерации исторической зоны, а также благоустройство территории и дворовых пространств.

К основным мероприятиям по реконструкции центральной части города отнесены:

* комплексная реконструкция и организация транспортного и пешеходного движения в районе Центрального рынка;
* вынос из центральной части крупных рынков уличной и мелкооптовой торговли;
* создание зон ограничений для транспорта (зона исторического ядра и рекреационные территории вдоль р. Ангары);
* выборочное уплотнение жилой среды, реконструкция зданий (надстройка этажей, устройство мансард, пристроек, использование нижних этажей зданий под обслуживающие функции);
* вынос транзитного и грузового движения из центра, размещение системы автостоянок в центральной части и многоэтажных гаражных комплексов на периферии центра;
* формирование на предмостной площади градостроительного ансамбля со стороны старого Ангарского моста;
* вынос экологически вредных предприятий из центральной зоны (дрожжевого завода, хлебокомбината, литейного производства на территории ИЗТМ).

Всего в Правобережном административном округе разместится 614,0 тыс. м2 общей площади нового жилищного строительства при сносе 165,9 тыс. м2 общей площади в основном ветхого фонда.

# Октябрьский административный округ. Основная планировочная идея развития района - формирование его пространственного каркаса за счет пробивки улицы Седова (т. н. «Байкальского луча»), а также перспективной диагональной магистрали до Маратовской развязки, являющейся частью скоростного городского транспортного кольца, увязанного со строящимся мостом и плотиной ГЭС.

Нагорная часть Октябрьского округа с уже сформировавшейся планировочной структурой застраивается за счет сноса малоценного некапитального жилого фонда, крупная площадка под комплексное строительство - микрорайон Парковый - также планируется к реализации на срок до 2020 г. при сносе деревянной застройки.

В створе нового Ангарского моста формируется крупный общественно-деловой центр. На срок до 2020 г. предусмотрен вынос с прибрежных территорий телецентра, имеющего значительную санитарно-защитную зону. Сооружение телебашни предлагается сохранить и придать ему другую функциональную направленность – коммерческо-развлекательную, что будет способствовать развитию потенциально больших для Иркутска возможностей для развития туризма.

Значительное развитие получают прибрежные территории р. Ангары в районе бульвара Постышева и Лисихи за счет выноса территорий промышленного и коммунального назначения, упорядочения транспортной инфраструктуры района, формирования рекреационной зоны и набережной со стороны р. Ангары.

Крупным и градостроительно значимым планировочным элементом Октябрьского округа становится территория п-ова Чертугеевский, завершающая формирование «Байкальского луча» и на сегодня являющаяся одной из немногих перспективных свободных от застройки площадок города. На срок до 2020 г. предусмотрено начало освоения этого района. Всего в Октябрьском округе размещается 1 933,3 тыс. м2 общей площади нового строительства, снос составляет 210,7 тыс. м2.

# Свердловский административный округ. Самый крупный округ Иркутска, здесь можно выделить ряд крупных планировочных зон: северную (Глазково и Студгородок), южную (Академгородок, микрорайоны Южный, Приморский, Юбилейный, поселки ГЭС) и западную (м-ны Университетский, Первомайский, Синюшина гора).

Ввиду благоприятного в градостроительном отношении расположения Свердловского округа в плане города предлагается включить северную часть округа в район сплошной реконструкции с размещением многоэтажной жилой застройки в объеме 470 тыс. м2 общей площади. Крупные площадки размещения жилищного строительства сосредоточены в Глазково, где уже в настоящее время ведется жилищное строительство на реконструируемой территории. Крупные свободные площадки предусмотрены к застройке в районе Студгородка на месте выносимого радиополя и на прибрежных территориях Академгородка.

Район жилой застройки в южной части округа, восточнее микрорайона Юбилейный, упорядочивается с реконструкцией территории в районе ул. Якоби и ограничивается для дальнейшего территориального развития в связи с соседством с зоной охраны Ершовского водозабора.

Проектом выносится режимный объект в районе существующего радиозавода, освободившаяся территория предназначена для размещения жилищного строительства.

Всего в Свердловском округе размещается 2 011,8 тыс. м2 общей площади нового строительства, снос составляет 211,4 тыс.м2.

# Ленинский административный округ. Ленинский административный округ сформирован двумя крупными жилыми районами - Ново-Ленино и Иркутск-II, разделенными крупным промышленным районом (Северным промузлом). Новое жилищное строительство концентрируется в структуре микрорайонов (VI, VII, VIII микрорайоны) в жилом районе Ново-Ленино, преимущественно на свободных от застройки территориях, что позволяет существенно снизить стоимость жилищного строительства. В VI, VII, VIII микрорайонах намечено размещение нового жилищного строительства общей площадью 465,8 тыс. м2. Сохраняются крупные территории индивидуальной жилой застройки в юго-западной части Ново-Ленино.

На территории жилого района Иркутск-II предусмотрено выборочное строительство в границах многоэтажной застройки (улицы Ленинградская - Муравьева - М.Ульяновой - Полтавская), малоэтажная застройка размещается в юго-восточной части района (смежно с п. Боково). Формируется крупный поселок индивидуальной жилой застройки (п. Боково), на территориях требующей проведения мероприятий по инженерной подготовке.

Следует отметить, что на территории Ленинского округа предлагается сохранить на срок до 2020 г. значительный объем существующей усадебной застройки и в небольшом объеме зарезервировать возможность ее замены на многоэтажную застройку на территориях, примыкающих к ул. Р.Люксембург, и в основном ветхой застройки - по ул. Красный путь.

Всего в Ленинском округе размещается 1040,3 тыс. м2 общей площади нового строительства, снос составляет 114,5 тыс. м2.

Особое внимание следует уделить перспективному развитию Ленинского округа. Стратегией развития предусмотрено за срок 2008-2020 гг. освоение, предполагающее коренную реконструкцию, территорий, ныне занятых низкоплотной неблагоустроенной и неупорядоченной усадебной застройкой - поймы р. Иркут, района Жилкино, поселков Горького, Кирова, Релка, расположенных в зоне высокого риска затопления паводками 1% обеспеченности (один раз в 100 лет), а также в зоне катастрофического разрушения в случае прорыва Иркутской ГЭС. В соответствии с постановлением губернатора Иркутской области от 28 апреля 1997 г. № 149-П «Об условиях хозяйственной деятельности на территориях Иркутской области, находящейся в зоне периодического затопления и подтопления паводками», строительство новых, расширение и реконструкция существующих зданий и сооружений возможно только после создания систем инженерной защиты территории. Поэтому предусмотрены следующие мероприятия инженерной защиты территории:

* строительство магистралей непрерывного и регулируемого движения, предусмотренных транспортной схемой и выполняющих роль дамб обвалования;
* производство дренажных работ;
* планировка и подсыпка территории;
* использование первых этажей зданий под общественные функции.

Освоение на перспективу пойменных территорий, расположенных практически в центре города, позволит разместить здесь многоэтажную высокоплотную застройку, которая обогатит силуэт города, обеспечит компактность застройки и существенно повысит эффективность использования городских территорий. Следует отметить, что предыдущим генеральным планом предусматривалось освоение, кроме вышеперечисленных площадок поймы, острова Кировский со строительством жилого района и общегородского центра. Генпланом предлагается осуществление на о. Кировский только регулируемой рекреационной деятельности, с включением его в структуру озелененных территорий города, с размещением спортивных сооружений, так как на зону затопления 1% обеспеченности р. Иркут накладывается аналогичная зона затопления р. Ангары, а скорость течения паводковых вод ставит под сомнение эффективность инженерной защиты данной территории.

В целом по городу на перспективу ожидается дальнейшее сокращение количества более или менее крупных предприятий и появление небольших специализированных производств с использованием высоких технологий и новейшего оборудования. За счет высвобождения территорий неэффективно используемых предприятиями (около 211 га) снизится потребность в отводе новых участков для общественного и жилищного строительства, озеленения.

Анализ территорий в пределах городской черты показывает, что резервные территории для размещения и передислокации промпредприятий и коммунально-складских объектов составляют незначительную часть.

Город в своих границах не имеет достаточного количества благоустроенных территорий для размещения таких объектов.

В качестве резерва в пределах освоенных промышленных территорий можно рассматривать площадки пришедших в упадок предприятий стройиндустрии (Северо-Западный промузел, Мельниково), со сносом усадебной застройки в зонах санитарной вредности.

В каждом промрайоне имеются резервные территории от 0.5 до 10 га, что дает при необходимости возможность расширения действующих или размещения новых небольших объектов промышленного и коммунально-складского назначения. Краткая характеристика резервных территорий приведена в таблице 11.

Таблица 11

Характеристика резервных территорий

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование зон | Площадь участков (га) | Функциональная зона | Возможность ж/д обслуживания | Допустимый класс санитарной вредности |
| Ленинский административный округ: |  |  |  |  |
| - район Северного промузла | 30 | Промышленная, коммунально-складская | Да | Ш-1У |
| - район Северо-Западного промузла | 30 | Городские леса | Да | Ш-1У |
| - Жилкинская промзона | 15 | Коммунально-складская зона | Да | IV-V |
| Свердловский административный округ: |  |  |  |  |
| - район Ново-Иркутской ТЭЦ (к северо-западу от ТЭЦ) | 60 | Пахотные земли Иркутско-сельского района | Нет | Ш-1У |
| Правобережный административный округ, район Марата | 5,0 | Коммунально-складская зона | Нет | IV-V |
| Всего | 140 |  |  |  |

Резервные территории в районе Ново-Иркутской ТЭЦ размещаются на землях Иркутского муниципального района. Учитывая наличие инженерного обеспечения, освоение этой территории возможно в первую очередь. Обеспечение железнодорожным транспортом затруднено, но имеется развитая сеть автомобильных дорог.

Концепцией развития города рассматривалось два варианта изменения городской черты.

Первый вариант (минимальный) предусматривал приведение в соответствие с Земельным кодексом РФ существующей границы города, которая на некоторых участках режет отдельные землепользования, и включал резервные территории для развития города на Чертугеевском полуострове (верхний бьеф Иркутской ГЭС).

По второму варианту (максимальному) в городскую черту предлагалось включить ближайшие к городу поселки индивидуальной застройки: Западный, Сергиев Посад, Ново-Иркутский, Николов Посад, Изумрудный, Ново-Разводная, ИСХИ и поселок Молодежный, а также резервные территории для развития городской застройки в районе существующего аэропорта и, как и в первом варианте, - территорию полуострова Чертугеевский, а также исключить из территории города часть лесов на востоке, п. Плишкино.

В результате работы согласительной комиссии администраций г. Иркутска и Иркутского района принято начертание границы города, включающей ряд территорий в юго-западной части Свердловского административного округа – Ново-Иркутской ТЭЦ, предприятий Ирутскпищепрома, части Чертугеевского полуострова и исключающей территории в восточной части города в окрестностях д. Плишкино.

За начальную точку границы принята вершина угла, лежащая в фарватере р. Ангара, в 250 м от южной оконечности Барабановых островов и в 250 м от слияния рек Мегет и Вересовка. Далее граница проходит по фарватеру (вверх по течению) р. Ангара между островами Беляковские и о. Конный, островами Таловый, Рябик, Козленок и левым берегом р. Ангара, о. Архиерейский и правым берегом р. Ангара. В районе перехода ЛЭП-220 кВт через р. Ангара (о. Архиерейский) граница поворачивает в сторону правого берега р. Ангара, выходит на береговую линию правого берега р. Ангара (в районе садоводства "Озерное") и огибает северную окраину садоводства "Озерное". Далее проходит по юго-западному склону Верхоленской горы, выходит на юго-западную окраину д. Парфеновка, проходит вдоль ЛЭП-220 кВт до пересечения с руслом р. Падь Топка (в 300 м к северу от иловых карт Правобережных очистных сооружений). Затем под прямым углом поворачивает на северо-восток в направлении транспортной развязки автомагистралей Александровского и Качугского трактов, пересекает транспортную развязку, проходит (на протяжении 1,8 км) вдоль восточной стороны Качугского тракта. Далее граница поворачивает в восточном направлении, проходит по лесному массиву до пересечения с ЛЭП-35 кВт подсобного хозяйства 12 км Байкальского тракта, проходит по лесному массиву, пересекая падь Ситникова и падь Глубокую в направлении на падь Варначью. В 300 м от пади Варначьей поворачивает на северо-восток, пересекает авиа-, керосинопровод "Ангарск - аэропорт "Иркутск", русло р. Падь Топка, проходит в сторону пади Поперечной, выходит на вершину водораздела рек Падь Топка и Солянка, плавно поворачивает на юго-восток в сторону пади Савкина. В 900 м от пади Савкина под тупым углом поворачивает на юг, пересекает правый приток р. Солянка, лесную просеку и выходит в вершину пади Ушканка. Далее под прямым углом поворачивает в сторону южной окраины СТФ (свино-товарная ферма). В 350 м от автомобильной дороги "Иркутск - Плишкино" под острым углом поворачивает на юго-запад и проходит по опушке лесного массива пади Плишкино вдоль автомобильной дороги на г. Иркутск и северо-западной границы ИТК 272/4 вплоть до северной окраины садоводства "Родник". Далее пересекает автомобильную дорогу на г. Иркутск, проходит по северо-восточной границе застройки садоводства "Родник", выделяя земельный участок Неудачина В.А. в ведение Иркутского района, и выходит в вершину угла, лежащую в русле р. Ушаковка. Затем резко поворачивает на юго-запад и проходит по руслу р. Ушаковка вдоль границ садоводств "Родник" и "Солнышко", пересекает авиа-, керосинопровод "Ангарск - аэропорт "Иркутск", проходит на протяжении 2,5 км в том же направлении по руслу р. Ушаковка вдоль садоводств "Маяк" и "Восток". В 300 м юго-восточней стыка границ садоводства "Просвещение" и "Питомника декоративных культур" граница поворачивает в строну ул. Вилюйской (частная жилая застройка). В районе усадьбы N 61 граница по ул. Вилюйской поворачивает на юг, проходит по березовой роще, между частной жилой застройкой г. Иркутска и пос. Дзержинский, пересекает ул. Дорожная в районе усадеб N 51 и N 53-Б, под прямым углом поворачивает на северо-запад и проходит вплоть до задворков усадьбы N 1 по ул. Молодежная. Далее поворачивает под прямым углом и проходит по задворкам частной застройки по ул. Молодежной в сторону автогаражного кооператива N 61, выходит на северо-западный угол автогаражного кооператива N 61 и огибает территорию автогаражного кооператива N 61 (выделяя частную жилую застройку ММПКХ пос. Дзержинск, в ведение Иркутского района). Далее проходит вдоль северной стороны взлетно-посадочной полосы аэропорта "Иркутск", пересекает авиа-, керосинопровод "Ангарск - аэропорт "Иркутск" (в районе мемориала "Память"), огибает строения в конце взлетно-посадочной полосы аэропорта "Иркутск", под острым углом поворачивает на северо-запад, пересекая вновь авиа-, керосинопровод в районе КИПа N 76-А и проходит вдоль южной стороны взлетно-посадочной полосы в северо-западном направлении до антенного поля аэропорта "Иркутск" и въезда в автогаражный кооператив N 144. Затем под прямым углом поворачивает в направлении объездной автомагистрали "Иркутск - Листвянка", проходит между городским овощехранилищем (ныне ОАО "Сокол", МП "Центральный рынок", ООО "Иркоопвнешторг") и индивидуальной коттеджной жилой застройкой пос. Светлый, идет до объездной автомагистрали "Иркутск - Листвянка", под острым углом резко поворачивает на юго-восток и проходит на протяжении 500 м вдоль автомагистрали "Иркутск - Листвянка". Далее под тупым углом поворачивает на юг, проходит вдоль западной стороны границ индивидуальной жилой застройки пос. Солнечный-2 (выделяя жилую застройку пос. Солнечный-2 в ведение Иркутского района) до юго-западного угла индивидуальной жилой застройки. Под прямым углом поворачивает на восток и проходит вдоль южной стороны границ индивидуальной жилой застройки пос. Солнечный-2 (вдоль Байкальского тракта) до пересечения с ВЛ-110 кВт, идущей к электрической подстанции "Приморская", под прямым углом поворачивает на юг, пересекает Байкальский тракт (в районе 9 км) и выходит на линию ЛЭП-110 кВт, проходящую по пади Чертугеевской. Далее в юго-западном направлении проходит по линии ЛЭП-110 кВт до береговой линии залива Чертугеевский, входит в акваторию залива и в 350 м юго-западнее электрической подстанции "Приморская" резко поворачивает на юго-восток в сторону береговой линии мыса Толстый. В 800 м от береговой линии поворачивает на юго-запад и проходит в данном направлении на протяжении 320 м, далее под тупым углом поворачивает в южном направлении и выходит на береговую линию акватории Иркутского моря, пересекает акваторию Иркутского моря в юго-западном направлении и выходит на юго-восточную часть оконечности мыса Ершовского залива. Проходит по акватории Ершовского залива в сторону садоводств "Ангара" и "Геолог", выходит на юго-западную оконечность границы застройки садоводства "Ангара", поворачивает в сторону стыка границ садоводств "Ангара" и "Геолог", проходит по их смежной границе застройки (выделяя садоводство "Геолог" в ведение Иркутского района), выходит на северо-восточный стык границ садоводств "Ангара" и "Геолог", резко поворачивает в северо-западном направлении, проходит по границе застройки садоводства "Геолог". В районе антенного поля ВНИИФТРИ резко поворачивает в юго-западном направлении и проходит по границам садоводства "Геолог" вплоть до стыка границ индивидуальной жилой застройки "Норд-Вест" и земельного отвода Иркутской государственной налоговой инспекции (выделяя территорию Иркутской налоговой инспекции в ведение Иркутского района), проходит по стыку их границ в направлении юго-восточного угла автогаражного кооператива N 5 в микрорайоне Юбилейный, идет по внешним контурам границ застройки автогаражного кооператива N 5 и Прибайкальского национального парка в сторону объездной автодороги микрорайона Юбилейный, под прямым углом поворачивает на юго-запад в направлении Иркутского дома-интерната и северо-восточного угла территории пос. Березовый (выделяя последний в ведение Иркутского района). В 75 м от территории Иркутского дома-интерната поворачивает в северо-западном направлении, огибает по внешним контурам границ территорию Иркутского дома-интерната, выходит на юго-западный угол садоводства "Березка", проходит по юго-западной границе садоводства "Березка" до пересечения с автомобильной дорогой на падь Мельничная. Далее граница в северо-восточном направлении проходит по границе садоводства "Березка" до стыка границ автогаражного кооператива N 175 и магазина "Стройматериалы" по ул. Костычева, 32. Далее граница проходит между территорией магазина "Стройматериалы" (выделяя территорию магазина в ведение Иркутского района) и территорией автогаражного кооператива N 175 до юго-западного угла границ территории автогаражного кооператива N 175, пересекает Кочумихинский лог, 4 линии ЛЭП и выходит на окраины индивидуальной частной застройки 3-го пос. ГЭС. Затем проходит по окраинам границ застройки 3-го пос. ГЭС до юго-восточного угла территории Высшей школы МВД, огибает территорию школы МВД и "Питомника служебных собак" (выделяя территории последних в ведение Иркутского района). Не доходя 100 м до северного угла территории "Питомника служебных собак", граница муниципального образования поворачивает на север и выходит на границу индивидуальной коттеджной застройки пос. Ново-Иркутский, огибает индивидуальную коттеджную застройку по восточной стороне границ, проходит по склону Кузьмихинской горы, выходит на пункт триангуляции "Заборная". Далее выходит на юго-восточный угол территории автогаражного кооператива N 173 (микрорайон Университетский), огибает территорию автогаражного кооператива N 173 и выходит на объездную автодорогу микрорайона Университетский. Затем поворачивает на запад в сторону микрорайона Первомайский, проходит по северной окраине границ застройки садоводства "Юбилейное" и, пересекая ЛЭП-110 кВт, выходит на северо-восточный угол садоводств "Им. Мичурина" и "Зеленая Горка" (микрорайон Первомайский) и огибает садоводства по восточной, южной и западной сторонам. От северо-западного угла садоводств "Им. Мичурина" и "Зеленая Горка" проходит по контуру границ земельного участка "Востсибсантехмонтажа" параллельно частной жилой застройке микрорайона Первомайский до северо-западного угла территории "Востсибсантехмотажа". Далее поворачивает на юг и проходит по смежным границам территорий автогаражного кооператива N 156 и "Востсибсантехмонтажа" до юго-восточного угла территории автогаражного кооператива N 156, затем под прямым углом поворачивает в западном направлении до юго-восточного угла отстойников Ново-Иркутской ТЭЦ (в районе русла р. Кая). Огибает отстойники и выходит на границу территории Ново-Иркутской ТЭЦ, проходит по восточной стороне границ территории Ново-Иркутской ТЭЦ, выходит на юго-восточный угол территории Ново-Иркутской ТЭЦ (в районе АБЗ), поворачивает в северо-западном направлении на юго-западный угол территории "Энергоремстроя", огибает по контуру территорию Ново-Иркутской ТЭЦ (выделяя территории "Агродорспецстроя", АОЗТ "Труд", "Востокэнергомотажа", "Энергоремстроя" и "Овощехранилища Райпотребсоюза" в ведение Иркутского района) и выходит на юго-западный угол садоводства "Мичуринец". Далее проходит по смежным границам садоводства "Мичуринец" и территории Ново-Иркутской ТЭЦ, выходит на северо-западный угол территории Ново-Иркутской ТЭЦ, под прямым углом поворачивает на юго-восток и идет до центрального въезда на территорию Ново-Иркутской ТЭЦ. Затем под прямым углом поворачивает и выходит на юго-восточный угол ЗАО "Иркутскпищепром", огибает территорию ЗАО "Иркутскпищепром", территорию автогаражного кооператива N 169, территорию суконно-валяльной фабрики "Арктика" (выделяя последние в ведение Иркутского района) и выходит на юго-восточный угол территории ООО "Техмонтажсервис". Затем под прямым углом поворачивает на северо-запад и проходит по границам застройки ООО "Техмонтажсервис", и идет до стыка с границей застройки АО "Байкал-Лада". Далее выходит на юго-западный угол границ застройки АО "Байкал-Лада", под прямым углом поворачивает на северо-восток, проходит по стыку границ застройки АО "Байкал-Лада", ТОО "Тягач (выделяя ТОО "Тягач" в ведение Иркутского района) и выходит на северо-западный угол застройки Городской инфекционной больницы, проходит в северном направлении, пересекая в районе 8 км автомагистраль "Иркутск - Култук", и выходит на юго-восточный угол границ застройки садоводства "Садовод". Огибает его по внешнему контуру, проходит по лесному массиву, пересекает на 5194 км главные пути магистрали ВСЖД, р. Иркут и выходит на южную оконечность острова "Казачьи луга". Под прямым углом пересекает 3 линии ЛЭП-220 кВт, выходит на фарватер р. Иркут, проходит по фарватеру р. Иркут, в районе садоводства "Автомобилист" поворачивает на северо-запад и выходит на юго-западный угол садоводства "Автомобилист". Далее граница проходит по внешним контурам границ садоводств: "Автомобилист", "Горняк", "Наука", "Вторчермет", "Желдорфармация", выходит на северо-восточный угол границ садоводства "Желдорфармация", поворачивает на северо-восток и проходит в данном направлении 300 м. Затем поворачивает на северо-запад, пересекает линию ЛЭП-220 кВт, подходит к IV главному пути перегона ВСЖД "Иркутск-Сортировочный - Гончарово", пересекает на 5180 км IV главный путь перегона и проходит в направлении объездной автомагистрали "Иркутск - Красноярск", проходит вдоль левой стороны объездной автомагистрали, пересекает транспортную развязку на пос. Мамоны и выходит на юго-восточный угол Ново-Ленинского кладбища. Описывает его по внешнему контуру границ вплоть до северо-западного угла кладбища. Далее проходит в северо-западном направлении, пересекает ЛЭП-110 кВт и 2 линии ЛЭП-220 кВт и упирается в контур границ садоводства "6-я Пятилетка", резко поворачивает на юго-запад и, повторяя внешние контуры границ садоводств "6-я Пятилетка", "Локомотив", "Водник", "Спутник" (оставляя садоводства "Здоровье", "Аистенок", "Колос-1" и "Горка" в ведении Иркутского района), выходит на внешний контур (юго-западный угол) автогаражного кооператива N 59. Затем поворачивает в северо-западном направлении и выходит на северо-западный угол автогаражного кооператива N 153. Под прямым углом поворачивает на северо-восток, выходит на левую сторону автомагистрали "Иркутск - Красноярск" (выделяя индивидуальную жилую застройку ПАА "Интеграл", "Вторма-Байкал" и Иркутского совхоз-техникума, в ведение Иркутского района). Далее резко поворачивает на северо-запад, проходит вдоль левой стороны автомагистрали вплоть до северо-восточного угла границ индивидуальной жилой застройки Иркутского совхоз-техникума, поворачивает на северо-восток, пересекая автомагистраль "Иркутск - Красноярск", в 200 м от северо-восточного угла границ индивидуальной жилой застройки Иркутского совхоз-техникума граница поворачивает в северо-западном направлении, через 750 м пересекает автомагистраль "Иркутск - Красноярск", проходит по юго-западной стороне границы АЗС ЗАО "Полимаг" в сторону транспортной развязки. Пересекает транспортную развязку и переходит на правую сторону автомагистрали "Иркутск - Красноярск", проходит вдоль правой стороны автомагистрали, огибает внешние контуры границ фирмы "Гринфорд" (выделяя последнюю в ведение Иркутского района), пересекает железнодорожную ветку и автомобильную дорогу на ст. Батарейная. Проходит далее до пересечения с руслом р. Вересовка (в 180 м от автомобильного моста через р. Вересовка), поворачивает на северо-восток и проходит на протяжении 1 км по руслу р. Вересовка, поворачивает на северо-запад, проходит по лесному массиву (в 1,3 км от автомагистрали "Иркутск - Красноярск") пересекает автомобильную дорогу на пос. Вересовка. В 200 м от пересечения плавно поворачивает и проходит по границе лесного массива до пересечения ЛЭП-35 кВт и русла р. Мегет. Далее поворачивает на север, в сторону пос. Мегет, и выходит на юго-восточный угол 46 квартала Мегетского лесничества Китойского лесхоза, по восточной стороне 46 и 45 кварталов Мегетского лесничества Китойского лесхоза, оставляя последние в контуре Ангарского района. Затем граница идет по северной стороне 47, 48 кварталов, оставляя последние в г. Иркутске, до пересечения с р. Мегет. По р. Мегет граница идет вниз по течению, пересекая железнодорожное полотно ВСЖД, и выходит на начальную точку, лежащую в фарватере р. Ангара, в 250 м от южной оконечности Барабановых островов и в 250 м от слияния рек Мегет и Вересовка.

Площадь городского округа в указанных границах составляет 27 693,7 га., что меньше, чем в пределах ранее существовавшей городской черты (29 910,8 га).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Некоторое затишье наблюдалось на рынке недвижимости в 2007 году. Это и понятно, ведь ажиотаж 2006 года не мог пройти бесследно. И если за 2006 цены на недвижимость возросли более чем в 2 раза, то 2007 год можно охарактеризовать затишьем: плавным ростом цен, низким уровнем спроса.

С января по сентябрь 2007 г. спрос на объекты первичной недвижимости носил сдержанный характер. Продавцы, чтобы не позволить упасть ценам, шли на уступки клиентам, предлагая скидки при покупке квартиры: до 15-20% при условии единовременной оплаты всей стоимости, снижали процент под ипотеку. Помимо скидок предлагались и различные подарки: например, в некоторых элитных домах в придачу к квартире дарили место в паркинге, в домах класса пониже - лоджию или балкон, проводились разнообразные розыгрыши путевок, бытовой техники. Цены росли медленными темпами. Однако, начиная с сентября спрос активизировался и продолжает набирать обороты до сих пор. Средние цены на рынке массового жилья составляют на данный момент порядка 49 000 руб./кв.м.

В феврале 2008 г. в стадии строительства находился 191 объект. Предпочтения покупателей по районам Иркутска выглядят следующим образом: более 80% покупателей предпочли бы жить в спальных районах города, порядка 15% - в историческом центре.

Структура предпочтений покупателей меняется в зависимости от целей приобретения жилой недвижимости: сейчас большинство покупателей приобретают квартиру не для извлечения дохода (перепродажи), а для себя, для того чтобы жить там самим. Поэтому предпочтение отдается пусть и небольшой, но двухкомнатной квартире, а не крупной однокомнатной. Наибольшим интересом пользуются одно-, двухкомнатные квартиры средних размеров.

Одна из тенденций года – увеличение доли ипотеки. В 2008 г. ожидается увеличение сделок с недвижимостью через ипотеку вдвое несмотря на тот факт, что многие банки ужесточили требования к заемщику и произошло небольшое увеличение ипотечных ставок после краха американской ипотечной системы.

В будущем кардинального изменения ситуации на рынке недвижимости не ожидается. Цены медленно, но все же будут ползти вверх. В 2008 году рост цен ожидается летом, а в целом же за год возможен рост цен на 15 %. Структура спроса и предложения как по районам, так и по типам квартир существенно не изменится.

Результаты анализа первичного рынка жилья г. Иркутска дали следующие результаты:

Таблица 12

Динамика цен на первичное жилье в Иркутске в I полугодии 2008 г, тыс. руб./кв. м.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | дек.07 | июн.08 |
| Куйбышевский район | | |
| максимум, тыс. руб./кв. м. | 55 | 62 |
| средняя, тыс. руб./кв. м. | 41.44 | 47.01 |
| минимум, тыс. руб./кв. м. | 30 | 30.5 |
| Октябрьский район | | |
| максимум, тыс. руб./кв. м. | 57 | 56 |
| средняя, тыс. руб./кв. м. | 46.58 | 47.98 |
| минимум, тыс. руб./кв. м. | 39 | 41 |
| Свердловский район | | |
| максимум, тыс. руб./кв. м. | 50 | 60 |
| средняя, тыс. руб./кв. м. | 43.27 | 46.61 |
| минимум, тыс. руб./кв. м. | 34 | 38 |
| Ленинский район | | |
| максимум, тыс. руб./кв. м. | 42 | 40 |
| средняя, тыс. руб./кв. м. | 39 | 39 |
| минимум, тыс. руб./кв. м. | 36 | 38 |
| Кировский район | | |
| максимум, тыс. руб./кв. м. | 80 | 80 |
| средняя, тыс. руб./кв. м. | 73.75 | 65 |
| минимум, тыс. руб./кв. м. | 70.5 | 55 |

В соответствии со стратегией развития Иркутска до 2020 г. предполаВ соответствии со стратегией развития Иркутска до 2020 г. предполагается ввести в строй около 5,6 млн. м2 жилой площади с учетом, что численность населения города составит к этому моменту 620 тыс. человек.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Арапов, С.В. Новый справочник риэлтора [Текст]/ С.В. Арапов. – Ростов н/Дон.: Феникс, 2006. – 288 с.
2. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости [Текст]/ А.Н. Асаул. – СПб.: СПбГАСУ, 2004. – 384 с.
3. Балабанов, И.Т. Экономика недвижимости [Текст]/ И.Т. Балабанов. – СПб.: Питер, 2000. – 208 с.
4. Батяев, А.А. Справочник риэлтора [Текст]/ А.А. Батяев. – Ростов н/Дон.: Феникс, 2006. – 318 с.
5. Без брокера как без кредита [Электронный ресурс]// Дайджест российской и зарубежной недвижимости.
6. Березин, И.С. Маркетинговые исследования рынков [Текст]/И.С. Березин. – М.: РДЛ, 2004.
7. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости [Текст]/В.А. Горемыкин. – М.: Высшее образование, 2004. – 656 с.
8. Горемыкин, В.А. Недвижимость: экономика, управление, налогообложение, учет [Текст]/В.А. Горемыкин. – М.: КноРус, 2006. – 672 с.
9. Горемыкин, В.А. Экономика и управление недвижимостью [Текст]/В.А. Горемыкин. – М.: МГИУ, 2007. – 348 с.
10. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости [Текст]/ под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: Финансы и статистика, 2004.
11. Дубровская, И.А. Справочник риэлтора [Текст]/ И.А. Дубровская. – М.: Юстицинформ, 2006. – 344 с.
12. Информационно-справочное пособие для действующего риэлтора [Текст]. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2003. – 134 с.
13. Максимов, С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости [Текст]/С.Н. Максимов – СПб: Питер, 2000.
14. Марченко, А.В. Экономика и управление недвижимостью [Текст]/А.В. Марченко. – Ростов н/Дон.: Феникс, 2007. – 448 с.
15. Маховикова, Г.А. Экономика недвижимости [Текст]/Г.А. Маховикова. – М.: Вектор, 2006. – 192 с.
16. Нагаев, Р.Т. Недвижимость: землеустройство, градостроительство, экономика [Текст]/Р.Т. Нагаев. – М., 2001. – 616 с.
17. Недвижимость: первичный рынок жилья [Электронный ресурс]. – М.: Бизнес-Олимп, 2005.
18. Новиков, Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России [Текст]/Б.Д. Новиков. – М.: Экзамен, 2000.
19. Орлов, С.В. Рыночная оценка имущества города: Учеб. пособие для вузов [Текст]/С.В. Орлов. – М.: Юнити-Дана, 2003.
20. Сапрыкин, С.Ю. Для чего необходим риэлтор. Руководство по взаимодействию [Текст]/С.Ю. Сапрыкин. – М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2008. – 104 с.
21. Сачин, Д. Закрытые фонды – новые горизонты для инвестиций в недвижимость [Текст]/Д. Сачин // РЦБ. – 2004.
22. Симионова, Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости [Текст]/Н.Е. Симионова. – М.: ИКЦ МарТ, 2006. – 448 с.
23. Тарасевич, Е.И. Экономика недвижимости [Текст]/Е.И. Тарасевич. – М.: МКС, 2007. – 584 с.
24. Хруцкий, В.Е. Современный маркетинг: настольная книга по исследованию рынка. Учебное пособие [Текст]/В.Е. Хруцкий. – М.: Финансы и статистика, 2005.
25. Черчилль, Г.А. Маркетинговые исследования [Текст]/Г.А. Черчилль . – СПб: Питер, 2001. – 644 с.