

тема

номера



Итоги 2011 года: период стагнации завершился.

Что дальше?

Прошедший год был достаточно удачным для рынка недвижимости города Новокузнецка. Продажи заметно активизировались как в секторах вторичного, так и первичного жилья.

По данным Управления Росреестра отдела по г. Новокузнецку, в 2011 году было зарегистрировано 15 557 сделок с жилыми помещениями. Тогда как в 2010 всего 11 694. Тем не менее, не все желающие продать свою недвижимость добились этого – есть объекты, которые ждут своего покупателя год и более. Покупательская способность все еще недостаточна для того, чтобы обозначить ситуацию на рынке недвижимости как здоровую. О чем свидетельствует основной показатель рынка недвижимости – стоимость квадратного метра – мы поговорили с генеральным директором ООО «ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ» Виктором Николаевичем Храмцовым.

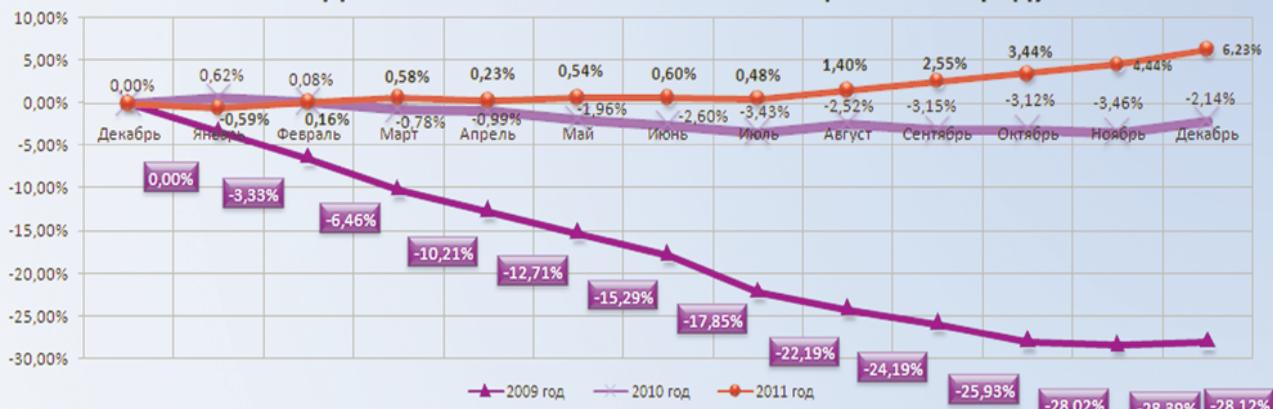
- Главный показатель итогов прошедшего года – средняя стоимость квадратного метра. В центральных СМИ утверждается, что цены на недвижимость вышли на уровень предкризисного времени. Какова ситуация в Новокузнецке? Каково соотношение стоимости квадратного метра в 2011 и 2008 годах?

- На графике ежемесячного мониторинга изменения стоимости видно, что стоимость одного квадратного метра на вторичном рынке Новокузнецка по итогам 2011 года составила 28008 рублей. До кризиса такой показатель средней стоимости квадратного метра квартир был зафиксирован в ноябре 2007 года. Тогда эта величина стоимости не продержалась и месяца, в декабре 2007 года этот показатель уже превышал двадцать девять тысяч рублей. Характерным можно считать то, что через два года, в сентябре 2009, показатель стоимости квадратного метра 28000 рублей вновь не простоял и месяца. Темпы снижения цен предложений тогда были сопоставимы с темпами роста цен в конце 2007 года! Из графика видно, что с сентября 2009 года по ноябрь 2011 года, в течение двух лет, стоимость квадратного метра жилья находилась в диапазоне 26 - 27 тысяч рублей. Выход из периода стагнации наметился на новокузнецком рынке жилья в конце третьего - начале четвертого кварталов прошедшего года. **Впервые с начала кризиса, на протяжении пяти месяцев, наблюдался уверенный рост стоимости квадратного метра с темпами около 1% в месяц.** Фактически завершился период стагнации на рынке жилья Новокузнецка, длившийся три года, с октября 2008 по сентябрь 2011 года.

Динамика изменения стоимости 1 кв. м

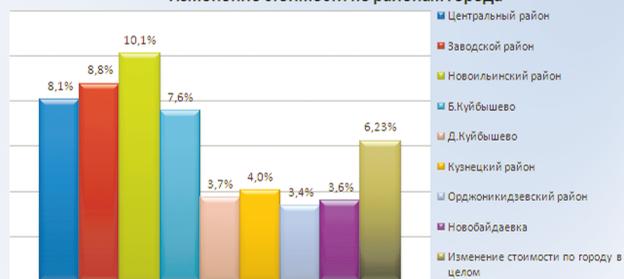


тема номера

Динамика изменения стоимости в целом по городу


- Виктор Николаевич, год назад, подводя итоги 2010 года, Вы прогнозировали начало восстановительного процесса на рынке жилья Новокузнецка в 2011 году. Ваш прогноз оправдался во всём!

- В целом прогноз оправдался. Восстановление рынка жилья началось. Рост цен за 2011 год в целом по городу составил 6,23%. Год назад я прогнозировал увеличение стоимости жилья не выше 10%, и что оно будет сопоставимо с темпами роста цен в строительной отрасли Кузбасса. Но по итогам прошедшего года инфляция в строительстве составила порядка 12%. Такие темпы роста стоимости жилья на первичном рынке сопоставимы с инфляцией на рынке жилья в Кемерове, но превышают средние новокузнецкие показатели.

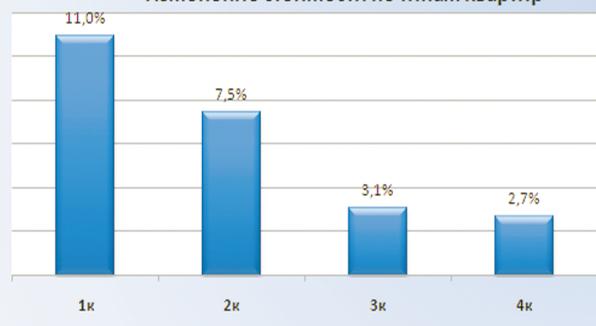
Изменение стоимости по районам города


- Какие в общем тенденции развития рынка отражает ситуация с ценами на недвижимость за 2011 год?

- Восстановление рынка жилья и в Кемерове, и в Новокузнецке, и в России в целом стало возможным благодаря положительному росту ипотечного кредитования. Эта общая тенденция, которая, в свою очередь, стала возможной благодаря улучшению экономической ситуации и в стране, и на региональных рынках.

- Ваш прогноз на 2012 год: что будет происходить в сфере недвижимости?

В 2011 году в Новокузнецке наметились некоторые тенденции на рынке жилья, которые, на мой взгляд, будут усиливаться в дальнейшем. Например, на протяжении всего 2011 года отмечалась низкая ликвидность полнотражных квартир (бизнес-класса) в старом центре. Вместе со снижением ликвидности снижалась и цена. Другая тенденция – повышение спроса на новое жильё экономкласса и бизнес-класса в «Новом городе». Многие риэлторы (и я в том числе) полагают, что по мере сдачи и продажи жилья в квартале «Новый город» снижение ликвидности и стоимости старого полнотражного жилья продолжится! Очевидно, что в ближайшие два-три года максимальные цены на жильё в Новокузнецке будут сформированы в квартале «Новый город». Что касается изменения стоимости на жильё в будущем году, можно прогнозировать умеренные темпы роста. Доходы нашего населения не дают оснований для более оптимистичных прогнозов, увеличение стоимости будет вновь профинансировано ипотечными кредитами. Нам всем стоит помнить, что в случае очередной нестабильной ситуации на мировых финансовых рынках, а затем и в России, в первую очередь следует ожидать спада на рынках недвижимости моногородов.

Изменение стоимости по типам квартир


- В целом цены на недвижимость выросли. Как распределился этот рост по районам города и сегментам недвижимости? Какой тип квартир показал наибольшее увеличение стоимости?

- Около 10 процентов роста стоимости показал в 2011 году Новоильинский район. Более 7 и 8 процентов инфляция составила в Заводском, Центральном районах и в Ближнем Куйбышеве. В остальных районах инфляция не превысила 4 процентов.

Прошлогодний прогноз относительно темпов удорожания жилья по типам квартир и видам жилья (эконом, бизнес, элит) тоже оправдался. Наибольший спрос и рост цен был на одно-, двухкомнатные квартиры экономкласса. Данная ситуация характерна при восстановлении рынков недвижимости умеренными темпами.