

- *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 темпам 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, в 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.



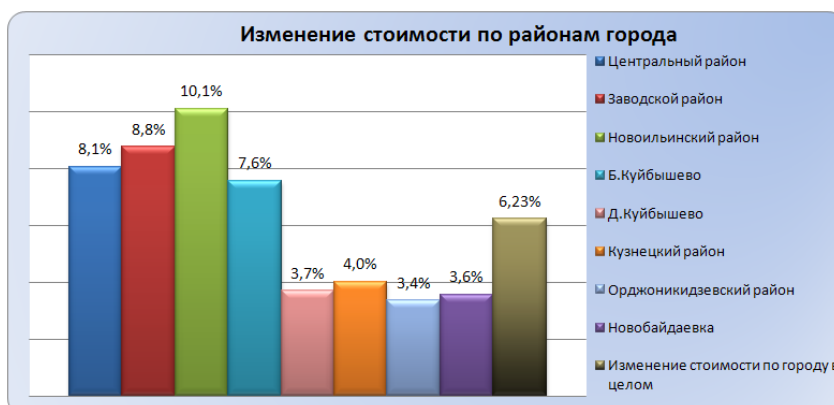
- *В.Н., год назад, по итогам 2010 года вы прогнозировали начало восстановления на рынке жилья Новокузнецка в 2011 году. Ваш прогноз оправдался во всём?*

Из ответа на первый вопрос следует, что в целом прогноз оправдался. Восстановление рынка жилья началось. Роста 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 стоимости жилья на первичном рынке сопоставимы с инфляцией на рынке жилья в Кемерове, но превышают средние Новокузнецкие показатели.



- *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, двух-комнатные квартиры эконом-класса. Данная ситуация характерна при восстановлении рынков недвижимости умеренными темпами.



- 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 восстановлению темпов ипотечного кредитования. Эта общая тенденция, которая в свою очередь, стала возможной благодаря улучшению экономической ситуации и в стране и на региональных рынках.

- 2011 год показал положительную динамику рынка. 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 будущем. Например, на протяжении всего 2011 года отмечалась низкая ликвидность полнметражных квартир (бизнес-класса) в «старом центре». Вместе со снижением ликвидности, снижалась и цена. Другая тенденция относится к повышающемуся, в течение всего года, спросе на новое жильё эконом-класса 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 полнметражного жилья продолжится! Очевидно, что в ближайшие два, три года максимальные цены на жильё в Новокузнецке будут сформированы в квартале «Новый город». С точки зрения прогноза по изменению стоимости на жильё в будущем году - можно прогнозировать умеренные темпы роста. Доходы нашего населения не дают оснований для более высоких темпов роста, увеличение стоимости будет вновь профинансировано ипотечными кредитами. Нам всем стоит помнить, что в случае очередной нестабильной

ситуации на мировых финансовых рынках, а затем в России, в первую очередь, следует ожидать отката на рынках недвижимости моногородов.