Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Неразрывная связь недвижимости с землёй обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий, которые, в свою очередь, зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений.

Сложившееся в последние тридцать лет доминирование США в мировой экономике и финансах, стремление к абсолютному контролю над мировыми ресурсами, основанные на огромной военной силе, финансировании экстремистов, нацистов и оранжевых революционеров стали для Америки привычной практикой международного поведения. Незаконные с позиции международного права попытки дискредитации и санкционное блокирование, бесцеремонное вытеснение России с европейского рынка потребления энергоресурсов достигли предела, грозящего экономике и дальнейшему развитию российского общества. Это вызвало неприятие и противодействие со стороны России. Неподчинение политике и давлению США привело к небывалому обострению отношений между нашими странами и ухудшению всей международной обстановки. Нарастают конфликты в Северной Африке, на Ближнем Востоке, в Латинской Америке, развиваются и углубляются противоречия в Европе и азиатско-тихоокеанском регионе. Доллар, международная система расчётов SWIFT и Всемирный банк фактически стали для Запада инструментами давления и контроля над остальными странами.

Сегодня Россия вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (Китай, Индия, Турция, Япония, Иран, Корея, Бразилия, ЮАР, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со странами ЕврАзЭс (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан), идти по пути импортозамещения товаров, развивать финансовые механизмы, снижающие роль западных валют в международных расчётах, снижать финансовую зависимость от Запада. После принятия США очередных санкций против нашей страны МИД РФ заявил, что это заставляет Москву двигаться в направлении создания системы международных расчётов, которая позволит исключить доллар при расчётах. В рамках переговоров стран БРИКС прорабатываются направления по созданию системы взаимных платежей и передачи банковской информации, альтернативной SWIFT, по созданию международного банка, альтернативного Всемирному банку (фактически подчиненному США).

В сложившихся условиях защита экономических интересов и самостоятельная политика невозможны без сильной и боеспособной армии. Поэтому Россия, чтобы восстановить свою обороноспособность, несёт бремя военных расходов по модернизации вооружений.

**Основные экономические показатели Российской Федерации**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **I полугодие 2017в % к I полугодию 2016, %** | I полугодие 2016в % кI полугодию2015,% |
|
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым отраслям экономики | **102,4** | 100,0 |
| Индекс промышленного производства4) | **102,0** | 101,3 |
| Продукция сельского хозяйства  | **100,2** | 103,4 |
| Грузооборот транспорта  | **107,3** | 101,2 |
| в том числе железнодорожного транспорта | **107,4** | 101,6 |
| Объем услуг в сфере телекоммуникаций  | **97,7** | … |
| Оборот розничной торговли  | **99,5** | 95,1 |
| Объем платных услуг населению  | **100,0** | 99,2 |
| Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США | **129,38)** | 75,58) |
| в том числе: экспорт товаров | **131,0** | 68,8 |
| импорт товаров | **126,7** | 88,9 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров4) | **109,1** | 104,3 |
| Реальные располагаемые денежные доходы10) | **98,6** | 95,2 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: |  |  |
| номинальная | **107,210)** | 107,8 |
| реальная | **102,710)** | 100,0 |
| Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет) | **92,6** | 102,1 |
| Численность официально зарегистрированных безработных | **85,3** | 104,6 |

 Среди положительных тенденций по сравнению с аналогичным периодом 2016 года наблюдаем ощутимый рост грузоперевозок (+7,3 %) (что подтверждает общий рост деловой активности) и внешнеторгового оборота (+29,3% с положительным сальдо торгового баланса), а также рост реальной зарплаты (+2,7%) и снижение числа безработных (-7,4 %).

Среди отрицательных: рост цен промтоваров (+9,1 %), сохраняется снижение реальных доходов населения (-1,4%) при общей положительной динамике.

**Индекс промышленного производства**в I полугодии 2017г. по сравнению с I полугодием  2016г. составил 102,0%.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Важнейшие статьи | I полугодие2017 г. | **I полугодие****2017г. в % к I полугодию****2016 г.** |
|
| Уголь, млн. тонн | 199 | **107,3** |
| Нефть сырая, включая газовый  конденсат,  млн.тонн | 273 | **101,8** |
| Газ горючий природный (газ естественный),  млрд.м3 | 300 | **112,9** |
| Пески природные, млн.м3 | 96,2 | **116,7** |
| Мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина,  козлятина, конина и мясо прочих животных  семейства лошадиных, оленина и мясо прочих  животных семейства оленьих (оленевых) парные, остывшие или охлаждённые, млн.тонн | 1,1 | **106,7** |
| Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы,  млн.тонн | 2,3 | **103,5** |
| Изделия колбасные, включая  изделия колбасные для детского питания, млн.тонн | 1,1 | **109,5** |
| Полуфабрикаты мясные, мясосодержащие, охлаждённые, замороженные, млн.тонн | 1,5 | **106,6** |
| Рыба переработанная и консервированная, ракообразные и моллюски, млн.тонн | 2,0 | **103,7** |
| Картофель переработанный и консервированный, тыс.тонн | 86,3 | **103,2** |
| Масло подсолнечное и его фракции нерафинированные, млн.тонн | 2,4 | **118,9** |
| Молоко, кроме сырого, млн.тонн | 2,7 | **99,1** |
| Сыры, тыс.тонн | 224 | **101,7** |
| Крупа, тыс.тонн | 700 | **112,3** |
| Изделия хлебобулочные недлительного хранения, млн.тонн | 2,9 | **98,5** |
| Ткани, млрд.м2 | 2,9 | **111,8** |
| Комплекты, костюмы, куртки (пиджаки) и блейзеры мужские производственные и профессиональные, млн.штук | 15,4 | **128,9** |
| Изделия трикотажные или вязаные, млн.штук | 71,0 | **124,4** |
| Обувь, млн.пар | 47,9 | **110,5** |
| Лесоматериалы, продольно распиленные или расколотые, разделённые на слои или лущеные, толщиной более 6 мм; деревянные железнодорожные или трамвайные шпалы, непропитанные, млн.м3 | 12,8 | **108,2** |
| Плиты древесностружечные и аналогичные плиты из древесины или других одревесневших материалов, млн.усл.м3 | 4,0 | **113,9** |
| Плиты древесноволокнистые из древесины или других одревесневших материалов, млн.усл.м2 | 285 | **114,7** |
| Целлюлоза древесная и целлюлоза из прочих волокнистых материалов, млн.тонн | 4,2 | **101,3** |
| Бумага и картон, млн.тонн | 4,2 | **102,5** |
| Удобрения минеральные или химические (в пересчёте на 100% питательных веществ),  млн.тонн | 11,5 | **111,3** |
| Пластмассы в первичных формах, млн.тонн | 3,9 | **106,9** |
| Каучуки синтетические в первичных формах,  тыс.тонн | 824 | **108,8** |
| Материалы лакокрасочные на основе полимеров, тыс.тонн | 501 | **108,8** |
| Волокна химические, тыс.тонн | 93,8 | **107,9** |
| Трубы, трубки и шланги и их фитинги пластмассовые, тыс.тонн | 244 | **98,1** |
| Стекло листовое литое, прокатное, тянутое или выдувное, но не обработанное другим способом, млн.м2 | 51,0 | **106,7** |
| Стекло листовое термически полированное и стекло листовое с матовой или полированной поверхностью, но не обработанное другим способом, млн.м2 | 66,6 | **94,6** |
| Ленты, ровинг (ровница) и пряжа из стекловолокна, стекловолокно рубленое, тыс.тонн | 60,0 | **111,6** |
| Плитки керамические глазурованные для внутренней облицовки стен, млн.м2 | 35,2 | **114,0** |
| Плитки керамические для полов, млн.м2 | 40,3 | **105,0** |
| Кирпич керамический неогнеупорный строительный, млрд.усл.кирпичей | 2,6 | **91,4** |
| Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные гидравлические цементы, млн.тонн | 24,4 | **97,6** |
| Кирпич строительный (включая камни) из цемента, бетона или искусственного камня, млрд.усл.кирпичей | 1,4 | **89,9** |
| Чугун зеркальный и передельный в чушках, болванках или в прочих первичных формах, млн.тонн | 25,8 | **99,5** |
| Прокат готовый, млн.тонн | 29,9 | **100,2** |
| Трубы, профили пустотелые и их фитинги стальные, млн.тонн | 5,3 | **96,2** |
| Конструкции и детали конструкций из черных металлов, млн.тонн | 2,1 | **111,6** |
| Конструкции и детали конструкций из алюминия прочие, тыс.тонн | 27,4 | **110,0** |
| Компьютеры, их части и принадлежности,  млрд.рублей | 13,7 | **177,1** |
| Электродвигатели мощностью не более 37,5 Вт, электродвигатели постоянного тока прочие; генераторы постоянного тока, тыс.штук | 495 | **118,6** |
| Аккумуляторы свинцовые для запуска поршневых двигателей, млн.штук | 3,1 | **84,4** |
| Холодильники и морозильники бытовые, млн.штук | 1,4 | **97,6** |
| Машины стиральные бытовые, млн.штук | 1,8 | **115,2** |
| Насосы центробежные подачи жидкостей прочие; насосы прочие, тыс.штук | 756 | **112,9** |
| Краны мостовые электрические, штук | 577 | **96,3** |
| Тракторы для сельского хозяйства прочие,  тыс.штук | 3,5 | **115,4** |
| Сеялки, тыс.штук | 5,4 | **111,5** |
| Станки металлорежущие, тыс.штук | 2,0 | **113,5** |
| Машины литейные для металлургического производства, тыс.тонн | 7,9 | **95,5** |
| Бульдозеры и бульдозеры с поворотным отвалом, штук | 268 | **89,6** |
| Оборудование для производства хлебобулочных  изделий, млн.рублей | 498 | **110,1** |
| Двигатели внутреннего сгорания для автотранспортных средств, тыс.штук | 146 | **101,4** |
| Автомобили легковые, тыс.штук | 647 | **120,7** |
| Автобусы, тыс.штук | 12,0 | **131,4** |
| Средства автотранспортные грузовые, тыс.штук | 68,6 | **116,4** |
| Суда прогулочные и спортивные, тыс.штук | 47,4 | **135,2** |
| Тепловозы магистральные, секций | 102 | **88,7** |
| Вагоны грузовые магистральные широкой колеи,   тыс.штук | 26,0 | **192,7** |
| Электроэнергия, млрд.кВт·ч | 548 | **101,2** |

(Красным шрифтом – отрицательная динамика, Зелёным – выше общей среднемировой динамики, Черным – без значимой динамики)

 Как видим, значительно растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, текстиля, одежды, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электрооборудования, транспортных средств. Особенно радует рост производства станков, автомобилей, сельхозмашин и оборудования, пластмасс, удобрений, компьютеров, электродвигателей. Отставание производства стройматериалов и строительного оборудования объяснимо снижением спроса в строительной отрасли по причине пока ещё низких доходов населения и бизнеса.

Учитывая закономерное отставание динамики доходов от динамики производства в дальнейшем следом за общеэкономическим ростом ожидается и рост доходов сначала бизнеса, затем – доходов населения.

**В строительстве** в I полугодии 2017 года введено 410,7 тыс. квартир общей площадью 28,0 млн.кв. метров (88,7 % к 1 полуг. 2016 года). Доля Московской области составляет 10,5% от общей площади по России, в Краснодарском крае – 7,3%, Санкт-Петербурге – 5,8%, Ленинградской области – 5,2%, Республике Татарстан – 3,9%, Ростовской области – 3,8%, Республике Башкортостан – 3,6%, Москве – 3,0%, Свердловской области – 2,5%, Новосибирской области – 2,2%, Нижегородской области – 2,0%, Самарской и Челябинской областях – по 1,9%. Снижение по сравнению с I полугодием 2016 года в Москве – на 39,2%, в Свердловской области – на 22,3%, Новосибирской области – на 21,4%, Республике Башкортостан – на 11,9%, Краснодарском крае – на 3,8%, Московской области – на 0,7%.

Индивидуальными застройщиками введено 87,2 тыс. жилых домов общей площадью 11,5 млн.кв. метров (83,5% к аналогичному периоду 2016 года). При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершённого строительством жилья составила: в целом по России – 41,2%; в республиках Алтай, Дагестан, Тыва, Чеченской Республике, Забайкальском и Камчатском краях, Белгородской, Новгородской и Тамбовской областях – от 80,2% до 92,7%.

**Инвестиции** в нефинансовые активы составили 1,73 трлн. руб. по итогам первого квартала.

**Объём предоставленных кредитов** по сравнению с 1.01.2016 г. на 01.01.2017 года возрос: организациям до 32,4 трлн. руб. (+ 8%), физическим лицам до 7,2 трлн. руб. (+23%), из них ипотечных кредитов – 1,48 трлн.руб. (+26%) под 11,6% годовых (средневзвешенная ставка) (-9,1%). По месецам:



**Вклады населения** на 01.07.2017 года возросли до 25,0 трлн. руб. (+8%).

**Инфляция** в июле 2017 г. по сравнению с июлем 2016 г. снизилась до 3,9%.

Международные резервы Российской Федерации на 28.07.2017 - 418,9 млрд. долл. (+6,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

**Ключевая ставка,** установленная Центральным банком России с 19.06.2017г., - 9,0% годовых.

По состоянию на 2017 год в России реализуется 42 [государственные целевые программы](http://government.ru/programs/) по направлениям: социального, экономического, оборонного, регионального и государственного развития. В 2016 году на их выполнение было направлено около 900 млрд руб. федеральных средств, половина которых - капитальные вложения (здания, сооружения, оборудование), около 150 млрд. руб. – инвестиции в научные исследования и разработки. Около 700 млрд. руб. средств регионов направлено на региональные программы.

**Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости**

Снижение мировых цен сырьевых товаров (прежде всего нефти, газа, металлов) со второй половины 2014 года и вызванное этим снижение курса рубля по отношению к западным валютам уже в 2015 году привело к сокращению доходов госбюджета и повышению цен импортных товаров (как потребительских, так и производственного назначения). Учитывая, что доля импорта в общем объёме к тому времени составляла более 40%, резко повысились цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения, что обрушило реальные доходы подавляющей части населения и компаний и резко сократило потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг. Соответственно это отразилось на снижении количества сделок на рынке недвижимости. Далее, по цепочке, снизились объёмы производства товаров и услуг, объёмы торговли товарами производственного назначения, объёмы строительства, что привело к убыткам большого числа компаний, занятых в этих отраслях, а также компаний, связанных с добывающими отраслями, нарушению хозяйственных связей. Последовали сокращения штатов ряда организаций, увольнения работников, рост социальной напряжённости, падение деловой активности бизнеса и населения. В начале 2016 года ещё отчасти продолжались эти деструктивные события, но, в том числе на фоне стабилизации мировых цен на сырьё, уже наметилась тенденция восстановления и роста макроэкономических показателей. Сработала и государственная политика  импортозамещения - объёмы импорта продовольствия в Россию снизились за время действия продовольственного эмбарго в 3 раза (с 60 до 20 млрд долларов). Замещена основная часть украинских товаров.

Из приведённых статистических данных видим, что основные экономические показатели после падения в 2015 году, начиная с 2016 года, в целом показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Но такая положительная динамика проявляется не только по причине действия «невидимой руки рынка», проявления рыночных законов. Этого было бы недостаточно. На структурные реформы направлено и исполняются 18 федеральных целевых программ направления «[Инновационное развитие и модернизация экономики](http://government.ru/programs/)». Структурная реформа долгосрочна и, к сожалению, неизбежно сопровождается падением уровня реальных доходов населения. Учитывая это, запланированы и реализуются 14 социальных госпрограмм, в том числе, [социальной поддержки](http://government.ru/docs/3352/), [занятости населения](http://government.ru/programs/213/events/) и другие. Следовательно, учитывая исторически сложившуюся высокую нефтегазовую зависимость госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит перечисленные проблемы и риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – июль 2017 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей на основе комплексного государственного подхода и контроля вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в пределах 2 – 2,5 % в течение 2017 года, а при благоприятной внешнеполитической конъюнктуре – до 3 %. Девальвация рубля создала хорошие условия для внешних инвестиций. Как показала практика, российские компании и их западные партнеры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При положительной тенденции инвестиционной активности вероятен рост ВВП до 5 % к 2020 году.

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль как для населения, так и для бизнеса, и в целом для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому определяющее значение для ценности зданий и сооружений имеют местоположение, окружение и качественное состояние постройки. Качественные капитальные объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

Корректировка цен недвижимости 2015 – 2016 гг. оздоровила рынок и сегодня у российского рынка огромный потенциал роста:

* [По данным Росстата](https://docviewer.yandex.ru/view/373140133/?*=d0Bxx%2BfMeBM%2BIoQaCL50rw3ehjV7InVybCI6Imh0dHA6Ly93d3cuZ2tzLnJ1L2ZyZWVfZG9jL2RvY18yMDE2L2ppbC1ob3oxNi5wZGYiLCJ0aXRsZSI6ImppbC1ob3oxNi5wZGYiLCJ1aWQiOiIzNzMxNDAxMzMiLCJ5dSI6IjM3NTg3MzcwNzE0ODM3MTg0ODgiLCJub2lmcmFtZSI6dHJ1ZSwidHMiOjE0OTQzMDc0OTY1NzF9&page=11&lang=ru) в 2014 году лишь 6,2 % опрошенных лиц были не удовлетворены своими жилищными условиями по сравнению с 15,2 % в 2005 году. Снижение интереса объяснимо повышением затрат на содержание жилья и снижением реальных доходов населения. В таких условиях спросом пользуются в основном качественные объекты эконом-класса, а также объекты в перспективных развивающихся районах. В общих объёмах продаж по-прежнему высока доля спекулятивной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, смело приобретает перспективную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. По мере стабилизации и общеэкономического роста в рост пойдут и другие сегменты рынка жилья. Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.
* Будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в производственных, складских, офисных, торговых объектах. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов по учётным данным [на конец 2010 года](http://www.gks.ru/bgd/regl/b11_04/isswww.exe/stg/d10/01-00.htm) составила 29,1 %. Полный реальный износ значительно выше. По мере дальнейшего роста экономики восстановится спрос и на коммерческую недвижимость.

Использованные материалы:

* Центральный банк Российской Федерации <http://www.cbr.ru>,

<http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-01&pid=sors&sid=ITM_27910>,

* Федеральная служба государственной статистики [www.gks.ru](http://www.gks.ru),
* <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 08.08.2017 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.