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

Рынок недвижимости, как сфера торговли объектами недвижимости, формируется и определяется региональными условиями, поскольку недвижимость, по определению, привязана к земельному участку, к местности, к региональным общественно-экономическим условиям. Однако, на «жизни» и перспективе рынка недвижимости отражаются не только региональные условия и особенности (географические, природные, экологические, национальные, демографические, политические, экономические), но и политическая система страны, законодательство, социальные и экономические отношения, образующие сложную систему отношений и определяющие состояние экономики и перспективы развития страны в целом.

В свою очередь, экономическое развитие страны напрямую зависит от внешнеэкономических и политических условий и связей, от мировой конъюнктуры и конкуренции. Развитие транспортных сетей и информационных технологий и систем соединяет друг с другом самые отдалённые уголки планеты, связывает торгово-экономически и политически страны с разными укладами и традициями, с разными экономическими отношениями, тем самым объединяя и связывая мир. Поэтому все страны, всё более, взаимно влияют, взаимодействуют друг с другом экономически и политически. Мировая конкуренция в условиях ограниченности территорий и природных ресурсов порождают международные противоречия и конфликты. Особо это отражается во взаимоотношениях между военно-экономически сильными странами и странами, где государства слабые, а национальные экономики технологически менее развиты. Эволюция финансовых и капиталистических отношений в странах западной Европы и США, особенно в 19-20 веках, дало мощный импульс развитию науки, техники и технологий в странах Запада. Это привело к значительному экономическому росту всех отраслей (промышленности, транспорта, сельского хозяйства, строительства, связи) этих стран и превосходству над другими странами. Капитализм, как саморазвивающаяся и расширяющаяся система, предопределяет экспансию и захват новых территорий и ресурсов, новых рынков сырья и сбыта продукции, поглощение экономически слабых конкурентов, разорение в военном и экономическом отношении слабых стран или их контроль.

Уничтожение или подчинение неугодных Западу государств и правительств в Латинской Америке, Африке, Азии и Европе, сильнейшее давление на Россию со стороны США во всех сферах международных отношений, демонстрируют стремление Запада во главе с США господствовать над всем остальным миром. Это подтверждается последними событиями:

* Военные нападения НАТО, организация внутренних конфликтов и сетевых революций (Югославия, Ирак, Афганистан, Ливия, Киргизия, Узбекистан, Молдавия, Египет, Алжир, Тунис, Грузия, Украина, Сирия);
* Наличие более 730 [[\*]](http://www.infokart.ru/wp-content/uploads/2010/07/usamap.jpeg) военных баз США за рубежом и размещение новых баз и средств ПВО у границ России: в Польше, Румынии, Прибалтике;
* Экономические санкции против России, выражающиеся в основном в ограничении инвестиций и продажи ряда технологичных товаров, а также в запрете операций по счетам крупнейших российских компаний. В 2014 году озвучивались также угрозы отключить Россию от системы международных расчётов SWIFT;
* Происходят острые конфликты и передел на энергетических рынках с нарастанием военно-политического давления США на Россию:

- на Ближнем Востоке:

В 2003 году Соединённые Штаты с целью установления своего господства в этом важнейшем нефтегазоносном регионе уничтожили законное иракское правительство и вторглись в Афганистан. В результате создавшегося безвластия и хаоса на территориях Ирака, Афганистана и большей части Сирии возник центр международного терроризма, угрожая распространением и на российскую территорию. В 2015 году Россия вступила в борьбу против экстремизма на стороне законного сирийского правительства, оказывая ему техническую и консультационную поддержку, и к сегодняшнему дню большая часть этой страны освобождена от бандитов. В наведении порядка также заинтересованы Иран и Турция. Однако, вхождение России в этот регион категорически не устраивает Соединённые Штаты и 28 июня 2017 года они сосредоточили военно-морскую группировку у берегов Сирии, угрожая законному правительству этой страны нанести мощный ракетный удар.

- на Украине:

США, организовав майданную революцию и сместив законного президента и правительство Украины, в лице националистической верхушки фактически создали форпост для продвижения своих политических и экономических интересов в регионе, соединяющем Россию и Западную Европу. Блокируется транзит российских товаров, трубопроводная транспортная система, искусственно создаются препятствия развитию российской газотранспортной сети через Балтийское и Чёрное моря, разрываются экономические связи Украины и России, разоряется промышленность.

- в Европе:

Всячески вытесняя Россию с рынка Европы, США продавливают контракты на поставку своего СПГ- газа.

- на рынке нефти:

Обрушение мировых цен нефти с 116 до 25 долл.США/барр. (последовавшее после «майдана», донецких и крымских событий 2014 года), вызванное резким наращиванием США добычи сланцевой нефти, несмотря на убыточность этого направления и необратимый ущерб собственной экосистеме. Принятое основными нефтедобывающими странами в декабре 2016 года соглашение о сокращении добычи нефти стабилизировало цены на уровне 50-56 долл.США/барр., но США, не присоединившиеся к этому соглашению, воспользовались ситуацией и увеличили добычу сланцевой нефти, что опять потянуло цены ниже 50 долл/баррель. 1 июня президент США Д. Трамп подписал указ о выходе из Парижского соглашения по климату, открывающий дорогу развитию сланцевой и угольной энергетике в ущерб собственной стране, а 29 июня объявил о планах американского доминирования на энергетических рынках. Но, как представляется, это возможно только в связке с мировым доминированием американского доллара, ведь сланцевая нефте- и газодобыча низкорентабельны (по сравнению с традиционным природным газом) и поддерживаются исключительно кредитами. Кроме того, саммит G20 в Гамбурге 7-8 июля т.г. продемонстрировал окончание абсолютного влияния США на мировую экономику: развивается экономическое и политическое взаимодействие с Россией Китая, Индии, Бразилии, Японии, Турции, Кореи; озвучивает свою независимую от США экономическую политику канцлер Германии. В любом случае, учитывая огромные военные арсеналы США, это ведёт к нарастанию конфликтов.

Происходящие международные события отрицательно отразились на российской экономике в 2015 году: произошло нарушение и ограничение внешнеэкономических связей, ограничение внешней торговли, инвестиций и заимствований, сокращение доходов бюджета и повышение потребительских цен из-за снижения мировых цен на нефть, снижение доходов населения и бизнеса. Поэтому Россия вынуждена срочно искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (Китай, Индия, Турция, 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. Развиваются финансовые механизмы, снижающие роль западных валют в международных расчётах России, снижается финансовая зависимость от Запада.

В условиях беспрецедентного давления Запада Россия всесторонне развивает экономику и расширяет внешнеэкономические связи:

* Реализуется множество новых проектов. Из них 328 - стоимостью более 10 млрд. руб. каждый. В том числе, международные и с участием иностранных (включая западных) инвесторов в области атомной, гидро- и тепловой энергетики, металлургии, машиностроения, судостроения, нефтегазовой, химической, фармацевтической, легкой и пищевой промышленности, дорожного и транспортного строительства (крупнейшие мосты и магистрали, линии метрополитена, тоннели, аэропорты и аэродромы, трубопроводы и хранилища нефти и газа, морские порты), в области промышленности стройматериалов, связи и телекоммуникаций, науки и образования, в области авиации, космонавтики и ракетной техники;
* Июньский Санкт-Петербургский международный экономический форум принял более 14 тысяч участников из 143 стран, подписано около 400 инвестиционных соглашений с зарубежными компаниями на сумму более двух триллионов рублей. 5 июля с КНР заключено ряд соглашений в области транспорта, энергетики, сельского хозяйства, информации и санитарной защиты на сумму около 10 млрд. долл.

**Основные экономические показатели Российской Федерации**

(<http://www.gks.ru/bgd/free/B17_00/Main.htm>)

|  | Май 2017г. | В % к | | Январь - май 2017г. в % к январю- маю 2016г. | Справочно | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| маю 2016г. | апрелю 2017г. | май 2016г. в % к | | Январь - май 2016г. в % к январю- маю 2015г. |
| маю 2015г. | апрелю 2016г. |
| Валовой внутренний продукт,  млрд.рублей | 20090,91) | 100,52) |  |  | 99,63) |  |  |
| Индекс промышленного   производства4) |  | 105,6 | 101,2 | 101,7 | 101,5 | 98,1 | 101,1 |
| Продукция сельского хозяйства,   млрд.рублей | 341,4 | 100,3 | 112,1 | 100,6 | 103,4 | 112,7 | 103,5 |
| Грузооборот транспорта, млрд.т-км | 456,7 | 109,5 | 101,2 | 107,0 | 100,7 | 101,2 | 101,2 |
| в том числе   железнодорожного транспорта | 209,5 | 107,0 | 102,0 | 107,4 | 103,1 | 103,0 | 101,4 |
| Оборот розничной торговли,   млрд.рублей | 2380,0 | 100,7 | 101,8 | 99,2 | 94,7 | 101,1 | 95,1 |
| Объем платных услуг населению,   млрд.рублей | 705,6 | 100,0 | 98,4 | 100,0 | 100,7 | 97,8 | 99,3 |
| Внешнеторговый оборот,   млрд.долларов США | 44,25) | 119,96) | 88,37) | 128,88) | 78,76) | 95,67) | 74,58) |
| в том числе:  экспорт товаров | 26,1 | 120,0 | 83,3 | 131,8 | 70,8 | 93,8 | 68,0 |
| импорт товаров | 18,1 | 119,6 | 96,6 | 124,1 | 93,6 | 98,4 | 87,5 |
| Инвестиции в основной капитал,   млрд.рублей | 2202,29) | 102,32) |  |  | 98,83) |  |  |
| Индекс потребительских цен |  | 104,1 | 100,4 | 104,4 | 107,3 | 100,4 | 107,9 |
| Индекс цен производителей   промышленных товаров4) |  | 105,9 | 99,5 | 110,4 | 103,7 | 101,1 | 104,0 |
| Реальные располагаемые   денежные доходы10) |  | 99,6 | 95,2 | 98,2 | 94,4 | 88,4 | 95,2 |
| Среднемесячная начисленная   заработная плата работников  организаций: |  |  |  |  |  |  |  |
| номинальная, рублей | 4064010) | 107,910) | 102,010) | 107,410) | 108,4 | 102,1 | 107,5 |
| реальная |  | 103,710) | 101,610) | 102,910) | 101,0 | 101,7 | 99,6 |
| Общая численность безработных  (в возрасте 15-72 лет), млн.человек | 3,911) | 91,7 | 97,4 | 92,7 | 100,3 | 95,2 | 102,1 |
| Численность официально   зарегистрированных   безработных, млн.человек | 0,8 | 83,5 | 95,8 | 85,5 | 100,5 | 95,6 | 105,6 |
| 1) Данные за I квартал 2017г. (первая оценка).  2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.  3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года.  4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  5) Данные за апрель 2017 года.  6) Апрель 2017г. и апрель 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  7) Апрель 2017г. и апрель 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  8) Январь-апрель 2017г. и январь-апрель 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  9) Данные за I квартал 2017 года.  10) Оценка.  11) Предварительные данные.  (Красным шрифтом – отрицательная динамика, Зелёным – выше общей среднемировой динамики, Черным – без значимой динамики) | | | | | | | |

Среди положительных тенденций по сравнению с аналогичным периодом 2016 года наблюдаем снижение инфляции до 4,4 %, ощутимый рост грузоперевозок (+7,0 %) (что подтверждает общий рост деловой активности) и внешнеторгового оборота (+28,8% с положительным (+44,2%) сальдо торгового баланса), а также рост реальной зарплаты (+2,9%) и снижение числа безработных (-7,3 %).

Среди отрицательных: рост цен промтоваров (+10,4 %), сохраняется снижение реальных доходов населения (-1,8%).

Объем выпуска **обрабатывающей промышленности** возрос на 0,9%. Наблюдается значительный рост импортозамещающих производств пищевых продуктов, текстиля, одежды, деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электрооборудования, транспортных средств:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | *Май 2017г. в % к маю 2016г* | ***Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.*** |
| Обрабатывающие производства | 105,7 | **100,9** |
| из них:  производство пищевых продуктов | 107,0 | **103,9** |
| производство напитков | 95,8 | **100,7** |
| производство табачных изделий | 86,8 | **79,3** |
| производство текстильных изделий | 106,7 | **104,7** |
| производство одежды | 116,5 | **109,2** |
| производство кожи и изделий из кожи | 103,0 | **105,8** |
| обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки,  кроме мебели, производство изделий из соломки  и материалов для плетения | 103,3 | **103,1** |
| производство бумаги и бумажных изделий | 102,1 | **107,4** |
| производство кокса и нефтепродуктов | 101,8 | **100,0** |
| производство химических веществ и химических продуктов | 109,7 | **107,5** |
| производство лекарственных средств и материалов,  применяемых в медицинских целях | 114,2 | **112,6** |
| производство резиновых и пластмассовых изделий | 108,0 | **105,0** |
| производство металлургическое | 98,3 | **94,4** |
| производство готовых металлических изделий,   кроме машин и оборудования | 101,1 | **94,1** |
| производство компьютеров, электронных и оптических изделий | 110,6 | **96,3** |
| производство электрического оборудования | 116,0 | **106,4** |
| производство машин и оборудования,   не включенных в другие группировки | 97,8 | **102,6** |
| производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов | 116,5 | **113,8** |
| производство мебели | 122,2 | **107,7** |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 102,2 | **100,3** |

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

**Объёмы строительно-монтажных работ** в сопоставимых ценах в январе - мае 2017 г. снизились по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (- 1,5 %) и составили 1869,5 млрд рублей. В период январь – май введено в действие 21,6 млн.м2 общей площади жилых помещений (-12,6 %).

Оценивая снижение объёмов СМР в 2015 - 2016 годах, необходимо учитывать, что это произошло после значительного роста объёмов строительства в предыдущие годы. В 2015 «просевшем» году введено в эксплуатацию квадратных метров жилья в 2,8 раза больше, чем в 2000 году. За 15 лет жилищный фонд РФ увеличился на 28,5 %, а средняя обеспеченность жильём возросла с 19,2 до 24,4 кв.м. на 1 человека.

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке в 1 квартале составила 56 100,47 руб., на вторичном - 53 047,1 руб.

**Инвестиции** в нефинансовые активы составили 1,73 трлн. руб.

**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%).

**Вклады населения** на 1 мая 2017 года возросли до 24,3 трлн. руб. (+7%).

**Инфляция** в мае 2017 г. по сравнению с маем 2016 г. снизилась до 4,4%.

Международные резервы Российской Федерации на 30.06.2017 - 412,2 млрд. долл. (+5%)

**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%, это резко повысило 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, а также в 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 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 – июнь 2017 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей на основе комплексного государственного подхода и контроля вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в пределах 1,5 – 2 % 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. Новый президент США, оказавшийся заложником политики предыдущей администрации и находящийся под сильнейшим давлением части американской элиты, понимая, что с Россией лучше торговать, а не воевать, также ищет выходы из санкционного тупика. 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.

[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.

У российского рынка недвижимости огромный потенциал роста. 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: 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.

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 10.07.2017 года.

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

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: [statrielt@bk.ru](mailto:statrielt@bk.ru).