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

Цены и динамика рынка недвижимости формируются поведением и активностью его участников: частных и корпоративных продавцов и покупателей; специалистов рынка, занимающихся посредничеством и продвижением недвижимости (риелторов и рекламщиков); а также инвесторов, вкладывающих свои либо заемные средства в строительство (или покупку) крупных объектов недвижимости (земельные участки, многоэтажные жилые здания, комплексы недвижимости) с целью продажи отдельных помещений, квартир, индивидуальных домов либо с целью организации арендного бизнеса. Активными посредниками рынка являются банки, финансирующие крупные проекты и организующие ипотечное кредитование, а также страховые, юридические, кадастровые организации и специалисты. Главным куратором и организатором рынка является государство, роль которого в развитии цивилизованного рынка состоит в стимулировании роста с использованием различных механизмов экономического и политического характера (налоговые и финансовые рычаги, система регистрации и учёта, законодательные акты и административные решения).

Поведение участников рынка недвижимости и их представителей зависит от множества факторов и, прежде всего, от динамики доходов населения, доходов бизнеса, динамики частных и корпоративных инвестиций, объемов капитальных вложений в обновление и развитие основных фондов предприятий и городского хозяйства. Рост доходов и инвестиций является отражением эффективности всей национальной экономики. Поэтому основные макроэкономические показатели, такие, как: рост ВВП страны и региона, развитие перспективных технологичных отраслей экономики, динамика показателей финансовой системы, уровень развития ресурсной базы оказывают прямое влияние и на развитие рынка недвижимости. Конечной целью анализа является определение состояния, в котором находится в данный момент времени рынок недвижимости: в состоянии рецессии, стагнации, роста или падения, а также выявление степени активности (динамика объёма сделок), ожиданий и вероятного сценария поведения участников рынка, ближайшей и более отдалённой перспективы основных показателей рынка.

Анализируя состояние и перспективы экономики России и каждого отдельного региона, невозможно не видеть позитивное влияние на их развитие сложившихся общественно-политических отношений и условий, а также внешних и внутренних политических событий:

1. Основой экономических отношений является право частной собственности и его безусловная защита Российским государством. Как показала история, частная собственность и стремление к прибыли экономически мотивируют человека к более высокой производительности труда, к большему разнообразию продукции и новым технологиям;
2. Прочность и стабильность Российского государства и законодательства, безоговорочное соблюдение международных норм;
3. Приоритетная защита со стороны государства национального бизнеса и продвижение его в международных экономических отношениях. Защита конкуренции;
4. Вполне умеренная налоговая нагрузка, механизмы стимулирования перспективных отраслей и госпрограммы развития отраслевой структуры;
5. Стабильность и положительная динамика развития финансовой системы, приемлемые условия кредитования бизнеса и населения; контроль денежной системы и курса национальной валюты по отношению к другим валютам;
6. Развитие трудовых ресурсов и уровня квалификации работников, социальная поддержка населения;
7. Преодоление экономического спада 2015 года, вызванного внешними факторами и политическими событиями (обрушением мировых цен нефти, газа и других сырьевых товаров; госпереворотом на Украине 2014 года) и переход к положительному тренду развития экономики;

Важнейшие за последние 15 лет международные события, оказавшие влияние на сегодняшнее состояние экономики России:

* Свержение Западом законных правительств, неугодных с позиции глобальной политической и экономической конкуренции: в Ираке, Югославии, Афганистане, Ливии, Египте. Организация госпереворота в Украине и попытка свержения законного правительства в Сирии. Это привело в движение массы беженцев и мигрантов из Африки, Ближнего Востока, Украины. Нарушены экономические связи России с рядом стран Западной и Восточной Европы, возникли препятствия в транспортном сообщении, транзите товаров (в том числе, нефти и газа);
* Создание Западом пояса напряжённости и военных конфликтов в ближайшем окружении России (Прибалтика, Украина, Грузия, Ближний Восток), размещение самых современных средств ПВО у российских границ заставило принять меры оборонного характера, что привело к увеличению затрат госбюджета на оборону;
* Санкции и другие препятствия с целью ограничения международного взаимодействия с Россией со стороны компаний и политиков США, Канады, Евросоюза, Японии, Австралии и Новой Зеландии заставляют Россию искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (Китай, Индия, 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). Предпринимаются действия по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчётах России и снизить финансовую зависимость от Запада;
* С июня 2014 по декабрь 2015 года мировые цены нефти Brent «рухнули» со 112 до 27 долл. США за барр., а рубль обесценился с 32 до 77 руб./долл. США. Учитывая привязку цен газа к ценам нефти, это остановило поступление нефтегазовых доходов в госбюджет. Сегодня перспектива стабилизации нефтяного рынка скорее обнадёживающая. С одной стороны, 30 ноября 2016 г. ОПЕК согласовала сокращение добычи нефти на 1,2 млн. барр. в день с октябрьского уровня; ещё одиннадцать нефтедобывающих стран также согласовали сокращение на 558 000 барр. в сутки (включая Россию –300 000 барр). На таком фоне нефтяной рынок стабилизировался и к началу 2017 года цена на нефть повысилась с 51,54 до 56,79 долл./баррель нефти Brent (+10,2 %). Но, с другой стороны, рост рынка «сдерживает» сланцевый фактор. Добыча сланцевой нефти рентабельна при цене от 50 долл./барр. и сегодня сланцевые компании (преимущественно США), обрушившие нефтяной рынок в 2014 году, но остановившие деятельность в результате резкого падения в 2015 году, готовы восстановить добычу, что вновь может уронить рынок. Кроме того, на мировой рынок нефти возвращаются Иран, Ливия, Ирак, что увеличит объёмы предложения. С учетом общемировой политической нестабильности значительного роста спроса на рынке нефти в ближайшей перспективе не ожидается. Таким образом, госбюджет после значительного периода профицита в 2000-2008 и 2011-2014 гг. и дефицита в 2015-2016 гг. в течение 2017-2018 гг. будет испытывать трудности, однако сопоставимые с другими странами. Для сравнения, в 2016 году дефицит бюджета России - 3,5%, США – 3,2%, Китая - 3 %, Японии – 6,4 % (2015), Франции - 4,0% (2015), Великобритании – 4,4% (2015).
* Техническая и консультационная поддержка Сирии в борьбе против террористических группировок, порождённых и вскормленных политикой Запада в Африке и на Ближнем Востоке, позволили освободить население и подавляющую часть территории страны, а также заставить лидеров оппозиционных сил мирно решать политические вопросы. Уничтожение экстремистских и бандитских формирований позволили России не допустить их до своих границ, а также утвердить своё безоговорочное влияние в важнейшем регионе мира. Это обеспечивает нам хорошую переговорную позицию в решении всех мировых проблем и, как следствие, - задач собственной экономики;
* В условиях нарастающей экономической конкуренции и сокращающихся сырьевых ресурсов происходят сложные политические события, которые неизбежно ведут к острым конфликтам и кардинальному изменению мировой политической и экономической конъюнктуры – ослаблению абсолютного доминирования Запада и упрочению позиций России, Китая, Индии, Ирана и других значимых стран. Нарастающие экономические, социальные и политические противоречия в странах Запада (США, Франции, Италии, Германии, Великобритании) демонстрируют серьёзные внутренние проблемы западного мира и негативно отражаются на остальных странах. «Евромайдан» и политика Запада, направленные на ослабление России, привели к внутриукраинскому военному конфликту, резкому снижению доходов, к маргинализации и фашизации украинского общества. Непрекращающиеся обстрелы со стороны ВСУ и бандформирований Украины жилых кварталов, блокада железных дорог, захват водообеспечивающих объектов Донецка и Луганска чреваты резким обострением и разрастанием гражданской войны на Украине.

 В условиях обостряющейся международной обстановки Россия настойчиво ведёт работу в форматах двухсторонних отношений. Последние наиболее крупные перспективные проекты и международные договоры:

* Заключён ряд соглашений между Россией и Японией в части: разведки и добычи углеводородов, развития железнодорожного транзита по территории России, строительства газохимического комплекса, открытия на Дальнем Востоке ряда высокотехнологичных производств (медицинского оборудования, фармпродукции, ветрогенераторов и другой продукции), развития кредитования и внедрения современных технологий в сельскохозяйственном секторе, взаимодействия по вопросам развития малого и среднего бизнеса. Договорились об упрощении визового режима;
* Россия способствует развитию проекта «Новый шёлковый путь» из Китая в страны Европы, что сократит время в пути и транспортные расходы, существенно увеличит товарооборот между странами и поднимет экономические отношения на новый уровень. Это важнейшее событие будет способствовать развитию на территории России железнодорожной и автодорожной инфраструктуры, транзитных связей Запада и Востока;
* Высокими темпами ведётся строительство газопровода в Китай с транзитом в другие страны Азиатско-Тихоокеанского региона. Ратифицировано соглашение о строительстве нового газопровода «Турецкий поток», который позволит России на взаимовыгодных условиях поставлять газ в Турцию и юг Европы.

**Основные экономические показатели России**

 ВВП за 2016 г., по первой оценке Росстата, составил в текущих ценах 85 880,6 млрд. рублей, показывая положительный тренд. Индекс физического объёма ВВП и валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности (в постоянных ценах, в % к предыдущему году):

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Структура, % | **2016 г.** | Справочно **2015 г.** |
| **Валовой внутренний продукт в рыночных ценах** | **100** | **99,8** | **97,2** |
| в том числе: |  |  |  |
| сельское хозяйство, охота и лесное хозяйств | 4,4 | **103,5** | 103,0 |
| рыболовство, рыбоводство | 0,3 | **97,9** | 100,8 |
| добыча полезных ископаемых | 9,6 | **100,2** | 100,4 |
| обрабатывающие производства | 13.7 | **101,4** | 95,9 |
| производство и распределение электроэнергии, газа и воды | 2,9 | **102,4** | 98,8 |
| строительство | 5,2 | **95,7** | 95,1 |
| оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств,  мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования | 15,8 | **96,4** | 91,9 |
| гостиницы и рестораны | 0,9 | **96,5** | 95,5 |
| транспорт и связь | 7,6 | **100,4** | 99,1 |
| финансовая деятельность | 4,9 | **102,3** | 94,0 |
| операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг | 17,3 | **100,9** | 99,5 |
| государственное управление и обеспечение    военной безопасности; социальное страхование | 8,2 | **100,0** | 103,0 |
| образование | 2,6 | **100,1** | 100,2 |
| здравоохранение и предоставление социальных услуг | 4,2 | **98,0** | 100,2 |
| предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг | 2,4 | **100,6** | 101,0 |

– Положительная динамика после значительного снижения 2015 года.

**Внешнеторговый оборот** после существенного снижения в 2015 году с начала 2016 года также демонстрирует положительную динамику, прибавляя от месяца к месяцу не только экспорт газа и металла, но и машин и оборудования, химической продукции и удобрений, продовольствия и зерна. По итогам 2016 г. внешнеторговый оборот составил (по методологии платёжного балансав фактически действовавших ценах) 473,2 млрд. долл. США, в том числе, экспорт – 281,8 млрд. долл., импорт – 191,4 млрд. долларов с положительным сальдо торгового баланса 90,4 млрд. долл. (в 2015г. положительное сальдо - 148,5 млрд. долларов США).



– Положительная динамика с сентября 2016 года после значительного снижения 2015 года.

**Финансовый результат организаций** (сальдированный) (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений в действующих ценах) в 2016г. составил +11 587,7 млрд. рублей (38,5  тыс. организаций получили прибыль в размере +13 195,4 млрд. рублей, 13,5 тыс. организаций имели убыток на сумму -1 607,7 млрд. рублей) и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 37,9% (в 2015г. - +8 403,7 млрд. рублей). – Положительная динамика после значительного снижения 2015 года.

**Реальные денежные доходы**, по данным Интерфакс (<http://www.interfax.ru/business/551040>), в 2016 году по сравнению с предыдущим годом упали на 5,9% в реальном выражении, в 2015 году было падение на 3,2%, в 2014 году их снижение составило 0,7%.

- Отрицательная динамика. Однако наметилась и положительная тенденция: январь 2017/январь 2016 года РДД выросли на 8,1%.

При этом, **средства юридических и физических лиц** в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, в т.ч. банковские депозиты (вклады),по состоянию на 01.02.2017 года возросли до 34 456 510 млрд. руб. по сравнению с 27 523 647 млрд. руб. на 01.01.2015 года (+25,2% (не учитывая инфляцию)).

– Положительная динамика, что показывает значительный отложенный спрос, в том числе в части инвестирования.

**Численность рабочей силы** в январе, по данным выборочного обследования Росстата, составила 76,1 млн. человек (52 % от общей численности населения), **4,3 млн. человек не имели занятия (5,7 %).** В государственных учреждениях службы занятости населения зарегистрированы в качестве безработных 0,9 млн. человек.

 – динамика стабильная, положение лучше, чем в 2009-2010 гг.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Годы | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| Безработных, % | 6,2 | 8,3 | 7,3 | 6,5 | 5,5 | 5,5 | 5,2 | 5,6 | 5,7 |

 **Инвестиции в основной капитал** в 2016 г. составили 10 993,7 млрд. рублей (для сравнения: 2016/2015 - 98,8 % (10 861,8 млрд. руб.), 2015/2014 - 80,7 % (13 460 млрд. руб.)) – Положительная динамика после значительного снижения 2015 года.

**Инфляция** за период февраль 2016 г. – февраль 2017 г. составила 4,6 %

– Положительная динамика. Для сравнения: по итогам за 2014 г. – 11,4 %, по итогам за 2015 г. – 12,9 %, по итогам за 2016 г. – 5,4 %.

**Ключевая ставка** с 19.09.2016 года составляет 10 %.

– Положительная динамика за период с декабря 2014 года, когда ставка была принята в размере 17 %.

**Объем кредитов**, предоставленных юридическим лицам и предпринимателям на 01.01.2017 года составил 32 395 606 млн. руб. (+8,0 % к 01.01.2016 г.). – Положительная динамика.

**Золотовалютные** [**резервы государства**](http://www.cbr.ru/hd_base/?PrtId=mrrf_7d) по состоянию на 03.03.2017 составили 393,4 млрд. долл. США.

 **Строительство.** Общий строительный объемвведённых в действие зданий 584,3 млн. м3, в т. ч.

 жилого 399,8 млн. м3 и нежилого назначения 184,5 млн. м3.

- снижение в 2016 году сопоставимо с периодом 2009 – 2010 года. Однако это снижение объяснимо не только общеэкономическими трудностями 2015 – 2016 гг., но, прежде всего, высокими темпами роста в предшествующий период 2012-2014 гг.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Годы | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
| К предыдущему году, % | +8 | -5 | -6 | +6 | +15 | +8 | +17 | +1 | - 6 |

**Выводы и прогнозы**

Динамика основных экономических показателей положительна, а инфляция стабилизирована до уровня, позволяющего снизить ключевую ставку. Это активизирует кредитование и инвестиционную активность, стимулирует предпринимательство и повысит спрос населения и бизнеса. Положительное влияние окажут накопления организаций и населения. Экономический рост возобновится. Обеспеченность России всеми ключевыми ресурсами (земля, развитая энергетика, сырьё, недорогая и мотивированная рабочая сила) способствует стабильному и длительному росту.

Учитывая количественную и географическую ограниченность мировой добычи природных ресурсов, углеводороды (нефть и газ) сохранят свою значимость и в будущем. В условиях расширяющегося мирового потребления ресурсов, в условиях повышения себестоимости их добычи рынки нефти и газа будут расти даже при развитии новых источников энергии. Востребованность энергоносителей и сырья сохранится даже с учетом цикличности развития мировой экономики (и политики), благодаря чему Россия имеет самую высокую инвестиционную перспективу.

Учитывая низкую «базу», большие перспективы в ближайшие несколько лет имеют: производство энергетического оборудования и другие энергоемкие производства, станкостроение, транспортное машиностроение, авиастроение, автомобилестроение, производство строительных машин и оборудования, оборудования химического производства, сельскохозяйственное машиностроение. Под это будут строиться новые энергоэффективные производственные комплексы, логистическая сеть, инженерно-транспортная инфраструктура. Параллельно значительное развитие получат городская инфраструктура и жилищно-коммунальная сфера.

Важной основой стабилизации и роста экономики являются государственные целевые программы и проекты, которые поддерживают экономику, улучшают отраслевую структуру, разгоняют спрос на рынках и активизируют инвестиционные процессы. Учитывая снижение доходов госбюджета в 2015 – 2016 годах и дефицит, целесообразны ограниченные госзаймы, призванные заинтересовать инвесторов (как внутренних, так и внешних) в общеэкономическом росте. Роль государства усилится и в части повышения ответственности, и в части налогового стимулирования, и в части повышения финансовой, производственной и технологической дисциплины.

Положительный тренд основных экономических показателей, наблюдаемый с начала 2016 года, указывают на то, что в 2017 году ВВП возрастет от 1,5 до 2,0%, а в 2020 году при условии стабилизации геополитической конъюнктуры достигнет 5% годового роста.

**Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости**

1. После остановки рынка в феврале-марте 2015 года и снижения до конца 2015 года, вызванных падением рынка нефти 2015 года, в 2016 году в Москве и Санкт-Петербурге наблюдался рост сделок и умеренный рост цен, а в других регионах продолжилось незначительное снижение цен. Однако общее снижение доходов населения и бизнеса, общий спад платёжеспособного спроса на фоне строительного перепроизводства 2012 – 2014 гг. обусловили инерционный рост предложений новых объектов, что оказало отрицательное влияние на уровень цен и активность рынка с начала 2017 года.
2. Меняется качество рынка. Общая коррекция цен провоцирует снижение цен на окраинах городов, цен старого и ветхого фонда. Усилившаяся конкуренция стимулируют сокращение сроков нового строительства, снижение себестоимости, повышение качества самих объектов и благоустройства территории, развитие новых строительных технологий, возведение энергоэффективных зданий, эффективное использование земельных участков. Повысилась финансовая дисциплина, покупатели стали более ответственно относиться к займу, а банки ужесточили условия выдачи кредитов. Таким образом, рынок корректируется и качественно меняется в соответствии с развитием реальных секторов экономики и реальными доходами населения и бизнеса, что положительно отражается на обоснованности рыночных цен.
3. Умеренная среднемесячная инфляция (0,38%, а Правительство обещает снижение в 2017 году до 0,33%), в целом положительная динамика экономики, стабилизация рынка и отложенный потребительский спрос (накопления выросли за 2015-2016 годы на 25,2%) обосновывают дальнейшее снижение ключевой ставки и ставок по ипотеке, восстановление потребительского спроса и спроса на рынке качественной недвижимости. Учитывая значительную изношенность жилого и нежилого фондов, по мере роста доходов населения и бизнеса увеличится спрос на новые объекты и на землю сначала в экономически активных регионах и районах, затем - в остальных.

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://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d01/14.htm>.
* <http://www.mt5.com/ru/forex_humor/image/27833>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 15.03.2017 года.

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