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

 Анализ проводится с целью выявления тенденции и перспективы рынка. Для этого изучаются макроэкономические показатели и их динамика, состояние финансовой системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, а также состояние, основные показатели и основные направления развития строительной отрасли.

Рынок недвижимости – всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих направления и темпы развития всех регионов.

**Основные экономические показатели Российской Федерации**

([по данным Росстата](https://gks.ru/storage/mediabank/osn-11-2019.pdf), в сопоставимых ценах)

|  | *2019 г.* | ***В % к2018 г.*** | *Декабрь2019 г.* | *В % к* | *Справочно* |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *декабрю2018 г.* | *ноябрю2019 г.* | ***2018 г.в % к 2017 г.*** | *декабрь 2018 г. в % к* |
| *декабрю2017 г.* | *ноябрю2018 г.* |
| Валовой внутренний продукт,  млрд рублей | 78675,61) | **101,12)** |  |  |  | **102,12)** |  |  |
| Индекс промышленного  производства3) |  | **102,4** |  | 102,1 | 108,9 | **102,9** | 102,0 | 107,0 |
| Продукция сельского хозяйства4),  млрд рублей | 5461,35) | **104,16)** | 488,85) | 105,87) | 58,28) | **99,86)** | 94,57) | 57,98) |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 5669,1 | **100,6** | 483,6 | 98,3 | 103,2 | **102,7** | 103,1 | 103,7 |
|  в том числе  железнодорожного транспорта | 2601,8 | **100,2** | 218,4 | 97,1 | 102,3 | **104,2** | 102,5 | 102,0 |
| Оборот розничной торговли,  млрд рублей | 33532,1 | **101,6** | 3474,4 | 101,9 | 118,3 | **102,8** | 102,7 | 118,8 |
| Объем платных услуг населению,  млрд рублей | 10093,4 | **99,1** | 904,2 | 98,7 | 104,7 | **101,49)** | 100,19) | 104,99) |
| Внешнеторговый оборот10),  млрд долларов США | 609,15) | **96,96)** | 58,65) | 95,37) | 96,78) | **118,66)** | 110,97) | 98,08) |
|  в том числе: экспорт товаров | 379,2 | **94,3** | 35,4 | 88,0 | 96,3 | **127,4** | 120,3 | 97,5 |
|  импорт товаров | 229,9 | **101,6** | 23,2 | 108,9 | 97,2 | **105,6** | 96,6 | 99,0 |
| Инвестиции в основной капитал,  млрд рублей | 11458,711) | **100,72)** |  |  |  | **105,12)** |  |  |
| Индекс потребительских цен  |  | **104,5** |  | 103,0 | 100,4 | **102,9** | 104,3 | 100,8 |
| Индекс цен производителей  промышленных товаров3)  |  | **102,9** |  | 95,7 | 99,6 | **111,9** | 111,7 | 96,7 |
| Реальные располагаемые денежные доходы12) |  | **100,8** |  |  |  | **100,1** |  |  |
| Среднемесячная начисленная  заработная плата работников организаций: |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  номинальная, рублей | 461315) | **107,26)** | 462855) | 106,37) | 99,48) | **110,36)** | 108,27) | 100,58) |
|  реальная  |  | **102,56)** |  | 102,77) | 99,18) | **107,46)** | 104,27) | 100,08) |
| Численность официально  зарегистрированных безработных  (по данным Роструда), млн человек | 0,714) | **102,7** | 0,7 | 99,7 | 104,1 | **87,4** | 89,4 | 104,9 |
| *1) Данные за январь-сентябрь 2019 г. (первая оценка). 2) Январь-сентябрь 2019* *г. и январь-сентябрь 2018* *г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 3) 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". 4) Срок разработки данных за 2019 г. в соответствии с Федеральным планом статистических работ - 31 января 2020 года. 5) Данные за январь-ноябрь 2019 г. и ноябрь 2019 г. соответственно. 6) Январь-ноябрь 2019 г. и январь-ноябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 7) Ноябрь 2019* *г. и ноябрь 2018* *г. в % к соответствующему периоду предыдущего года. 8) Ноябрь 2019* *г. и ноябрь 2018* *г. в % к предыдущему месяцу 9) Данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов. 10) В фактически действовавших ценах. 11) Данные за январь-сентябрь 2019 года. 12) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 13) Предварительные данные. 14) В среднем за месяц.* |

Темпы роста **ВВП** за период январь-сентябрь 2019г. к аналогичному периоду 2018г. снизились с +2,1% до +1,1%.

Динамика изменения показателей по итогам января-декабря 2019/2018гг. в сопоставимых ценах:

– положительная динамика **в производстве продукции сельского хозяйства**: с -0,2% до +4,1%;

– снижение темпов роста (ухудшение показателей):

- Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с +3,2% до +1,9%,

- производства **промышленной продукции:** с +2,9% до +2,4%,

- **объема грузооборота**: с +2,7% до +0,6%,

- **внешнеторгового оборота**: с +15,6% до -3,1% (при значительном профиците +149,3 млрд. долл. США за период январь-ноябрь 2019г.),

- **оборота розничной торговли**: с +2,8% до +1,6%,

- объема **платных услуг населению**: с +1,4% до -0,9%,

- **инвестиций в основной капитал**: с +5,1% до +0,7%,

- **реальной заработной платы** (средней по стране с учетом инфляции):с +7,4% до+2,5%.

**Ключевая ставка** Банка России с 10.02.2019г. - 6,00% годовых.

**Инфляция** (рост потребительских цен) по итогам декабря 2019/2018гг. составила +2,4%.

**Сальдированный финансовый результат** **организаций** (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-ноябре 2019г. составил +14267,4 млрд рублей (35,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 15932,1 млрд рублей, 13,9 тыс. организаций имели убыток на сумму 1664,7 млрд рублей). Анализ прибыльности отраслей и их доли в ВВП показывает, что прибыльными и рентабельными являются в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и, незначительно, некоторые виды промышленных отраслей. Большинство компаний низкорентабельны, что отражает стагнацию экономики.

Суммарная **задолженность организаций** на конец ноября 2019г. составила 116 582,0 млрд рублей, в т.ч. просроченная - 4823,8 млрд рублей - 4,0% от общей суммы задолженности (рост за год +22,3% 2019/2018). Значительный рост задолженности показывает существенное ухудшение качества расчетов компаний по своим обязательствам.

Такая в целом отрицательная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний, может отрицательно отразится на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

**Счета, банковские депозиты и вклады** в банкахв рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.01.2020 г. составили 63,44 трлн. руб. (+18,1% к 01.01.2018г., +4,5% к 01.01.2019), в том числе депозиты физических лиц – 30,5 трлн. руб. (+17,3% к 01.01.2018г., +7,1% к 01.01.2019г.).

**Кредиты** нефинансовым организациям на 01.01.2020 года: – 33,8 трлн. руб. (+11,9% по сравнению с 01.01.2018г, +1,2% к 01.01.2019г.), в т. ч. просроченная задолженность - 2,618 трлн. руб. (7,7% от задолженности).

Кредиты физическим лицам - 17,65 трлн. руб. (+45% к 01.01.2018г., +18,5% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная задолженность - 0,765 трлн. руб. (+4,3 % от задолженности).

**Прибыль банковского сектора** текущего года на 01.12.2019г. возросла до 1,871 млрд. руб. (+136,9% к уровню на 01.01.2018г., +39,2%. к уровню на 01.01.2019г.).

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** в январе-сентябре 2019 г. составил всего 0,7% (+5,1% в январе-сентябре 2018г.), что подтверждает ухудшение финансового положения большинства компаний.

Рост **реальной** **среднемесячной** **заработной платы** снизился с +7,4% в январе-ноябре 2018 г. до +2,5% в январе-ноябре 2019г., что предполагает ухудшение перспектив спроса населения.

Профицит **исполнения консолидированного бюджета РФ** и бюджетов государственных внебюджетных фондов за период январь-ноябрь 2019г. составил 4205,5 млрд. руб.

**Золотовалютные резервы** Российской Федерации на 31.01.2020г. составили 562,3 млрд долл. США (+17,7% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в случае неблагоприятных экономических условий.

**В строительстве.** Объем СМР в 2019 г. составил 9132,1 млрд рублей (в сопоставимых ценах) (+0,6%). Введено в эксплуатацию 139 854,6 тысяч кв.м. общей площади зданий, из них 107,24 млн.кв.м. – жилых (включая индивидуальное строительство 36,8 млн.кв.м., 4,935,1 – промышленных, 6035,2 – сельскохозяйственных, 1653,3 – административных площадей. Всего построено 1103,1 тыс. новых квартир.

Для поддержки строительной отрасли в соответствии с федеральной программой на 2019 г. выделены ассигнования в размере 677,2 млрд рублей на строительство 1521 объекта капитального строительства и приобретение объектов недвижимости.

Развивается **транспортная и инженерная инфраструктуры**: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

**Во внешнеэкономической сфере:** строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента.

**Наиболее значимые объекты** Российской Федерации, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации СССР, запланированные к вводу в действие в 2019-2025 годах:

- газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),

- газопровод «Северный поток-2» (ввод был запланирован на декабрь 2019г., но сроки перенесены на 2020 год из-за американских санкций на швейцарского субподрядчика),

- газопровод «Турецкий поток» (введён в эксплуатацию 08.01.2020г.),

- железнодорожная часть Крымского моста (введён 23.12.2019г.),

- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции (пуск намечен на 2020г.),

- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён в 2019 году),

- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),

- Амурский газоперерабатывающий завод в г. Свободный (будет извлекать из природного газа сопутствующие метану газы: этан, пропан, бутан и другие более тяжёлые фракции углеводородов, а также гелий),

- «Запсибнефтехим» в Тобольске – крупнейший нефтехимический проект России (сейчас ведутся пусконаладочные работы),

- «Арктик СПГ-2» мощностью 19,8 млн. т. сжиженного природного газа в год,

- «Ямал СПГ (4-я очередь),

- Судоверфь Новатэк в Белокаменке (ЦСКМС - Кольская верфь),

- Тайшетский алюминиевый металлургический завод,

- Судостроительный комплекс «Звезда» (бухта Большой Камень),

- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

**Выводы и перспективы российской экономики**



ВВП РФ (в сопоставимых ценах) после существенного снижения в период 2014-2016гг. показывал незначительный рост в 2017-2019 годах. **Общие экономические показатели положительны: до благоприятного уровня снижена инфляция, растет промышленное и сельскохозяйственное производство, восстановилось строительство, восстановился потребительский спрос, растет оптовая и розничная торговля и услуги, растут средства на счетах организаций и населения укрепился банковский сектор, растут международные золотовалютные резервы.** Своевременный сбор налогов и ежегодный профицит бюджета позволяет не только исполнять социальные планы и обязательства, но и вести масштабные инфраструктурные проекты: строятся новые дороги и мосты, восстанавливаются объекты инженерных коммуникаций, строятся и восстанавливаются коммунальные объекты. В этом немалую роль играют и частные инвестиции.

Вместе с тем, на фоне стабильно низкого спроса на продукцию и высоких кредитных ставок **ухудшается финансовое положение, увеличивается закредитованность значительного числа производящих компаний и снизились до минимума объемы инвестиций. Это может привести к обвальному падению производства многих отраслей экономики, если централизовано не будут приняты меры по снижению налоговой и кредитной нагрузки на производящий бизнес и меры по стимулированию спроса.** Возможно, измененный в январе 2020 года состав правительства РФ во главе с новым премьер-министром сменят курс в направлении инвестиционного стимулирования и экономического развития.

Сложившиеся в последние 30 лет в стране отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, наряду с характерными для любого капиталистического общества пороками (коррупция, расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития производственной науки и технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров.

Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики развивается международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за новые технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных стран. Взаимные экономические санкции, введение протекционистских пошлин нарушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, такая международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу экономической самодостаточности: индустриально развитые страны стремятся найти альтернативные (не углеродные) источники энергии; а страны, обладающие энергетическими и сырьевыми ресурсами, создают у себя новые высокотехнологичные производства. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный отказ России от государственного директивного планирования экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, обусловили с 2014 года по настоящее время снижение темпов экономического роста. Именно с этим связаны резкие инфраструктурные перекосы (снижение роста отдельных отраслей и падение производств), временные провалы социального характера (снижение доходов населения и спроса).

Таким образом, главными сложившимися условиями, гарантирующими дальнейший экономический рост России, являются:

* сложившаяся система государственного управления (вертикаль власти от президента до местных органов), обеспечивающая безопасность и законодательную дисциплину,
* стабильное законодательство (хозяйственное, налоговое),
* сложившаяся система финансово-экономических отношений (банковская, налоговая, таможенная, свободные рынки и конкуренция),
* интенсивное развитие транспортной и инженерной инфраструктуры в масштабе всей страны (строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция крупных энергетических объектов), которая в дальнейшем станет драйвером всех направлений развития. Это может позволить себе только мощная страна с сильным государством.

 Развитие транспортной и энергетической инфраструктуры, создание ключевых транспортных артерий через территорию России позволит значительно улучшить товарообмен между странами Европы и Юго-Восточной Азии и наряду с развитием внутренней экономики принесёт России новые доходы и положительно отразится на развитии бизнеса и на благосостоянии населения.

Рассматривая сегодняшнее экономическое и внешнеполитическое положение и перспективы, следует помнить, что бурный экономический подъём России конца 19-го и первой половины 20-го века вызвал такую геополитическую зависть Запада, что нам были устроены две величайшие мировые войны с немыслимыми для остального мира жертвами! И сегодня, когда после разорительной «перестройки» Россия начала реформировать и интенсивно развивать свою экономику и международную кооперацию, мы вновь наблюдаем невиданный даже во времена «холодной войны» накал необоснованных обвинений и угроз. В этой обстановке лишь ракетно-ядерный потенциал, созданный во время СССР и модернизированный современной Россией, гарантирует нам защиту и безопасность.

Таким образом, у России есть две альтернативы: быть беззащитной и зависимой от Запада по примеру латиноамериканских, африканских стран и в дальнейшем поддаться разорению, разграблению и культурному уничтожению или оставаться самостоятельной и богатой страной. Россия выбрала второй вариант - путь сохранения и развития российской цивилизации и многонациональной культуры, путь сохранения независимости и самостоятельности, путь развития благосостояния собственного народа. Наличие всех необходимых ресурсов, как природных (плодородные земли, пресная вода, леса), ископаемых (нефть, газ, цветные металлы), так и интеллектуальных (образование, наука), сильное государство и развитая инфраструктура – всё благоприятствуют этому.

Внешнеэкономическая и политическая самоизоляция, которую мы «проходили» во второй половине 20-го века – тоже не лучший способ развития. Лучше торговать и выгодно продавать то, что есть у нас в избытке, чем самоизолироваться от мировых достижений и враждовать.

**Перспективы рынка недвижимости**

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости была причиной его медленного восстановления в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости. Коррекция (снижение) цен недвижимости 2015–2017 годов и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня можно утверждать, что рынок жилой и нежилой недвижимости сбалансирован, стабильно и неуклонно развивается и активизируется. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут постепенно расти, поскольку есть предпосылки общеэкономического роста и роста доходов населения. Рост спроса на объекты капитального строительства в дальнейшем активизирует рынок земли.

Следовательно, пришло время спокойно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это незначительно повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль банков сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Источники:

1. <https://gks.ru/storage/mediabank/osn-12-2019.pdf>,
2. <http://www.cbr.ru/analytics/bnksyst/>,
3. <https://www.minfin.ru/ru/perfomance/public_debt/external/structure/>,
4. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetov/federalnyj-byudzhet/1020/>,

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.02.2020 года.*

*Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на* [*СтатРиелт.*](https://statrielt.ru/)

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