|  |
| --- |
| Авторы не ставят своей целью провести масштабное экономическое исследование и анализ сложившейся сложной политической и экономической ситуации, а ограничиваются итоговой информацией, необходимой и достаточной лишь для информирования заказчиков и потребителей в задачах, заключениях, расчетах и отчетах, связанных с работой с недвижимостью.  Статья подготовлена по материалам последних опубликованных статистических данных.  В случае обнаружения ошибок, просим сообщить ваши замечания в Администрацию [statrielt@bk.ru](mailto:statrielt@bk.ru). |

  При оценке состояния и перспектив рынка недвижимости, особенно в условиях спада экономики и неопределенности на рынках, важное значение имеет понимание того, как влияет на рынок внешняя среда. Рынок дорогостоящей коммерческой недвижимости напрямую зависит от общеполитической ситуации, состояния мировой экономики и экономического положения страны. На рынок жилой недвижимости влияет состояние и перспективы экономики страны, региона, уровень доходов населения. Представления продавцов и покупателей о ценах, о спросе, об изменениях, о перспективах на рынке недвижимости формируются на психологическом уровне и, в первую очередь, основываются на общеполитических и экономических факторах: межгосударственных отношениях, общем состоянии мировой и национальной экономики, на динамике на товарных и валютном рынках, на финансово-кредитной и налоговой политике, на деловой активности и покупательной способности населения, уровне развития трудовых и финансовых ресурсов, на безопасности и гарантии сохранности собственности и мн. других.

(от 01.03.2016 года)

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

# Для анализа влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости следует:

# разделить всю совокупность вероятных факторов влияния на внешние (влияние мировой экономики) и внутренние (состояние национальной экономики),

# выявить и оценить основные экономические показатели факторов и степень их воздействия на рынок,

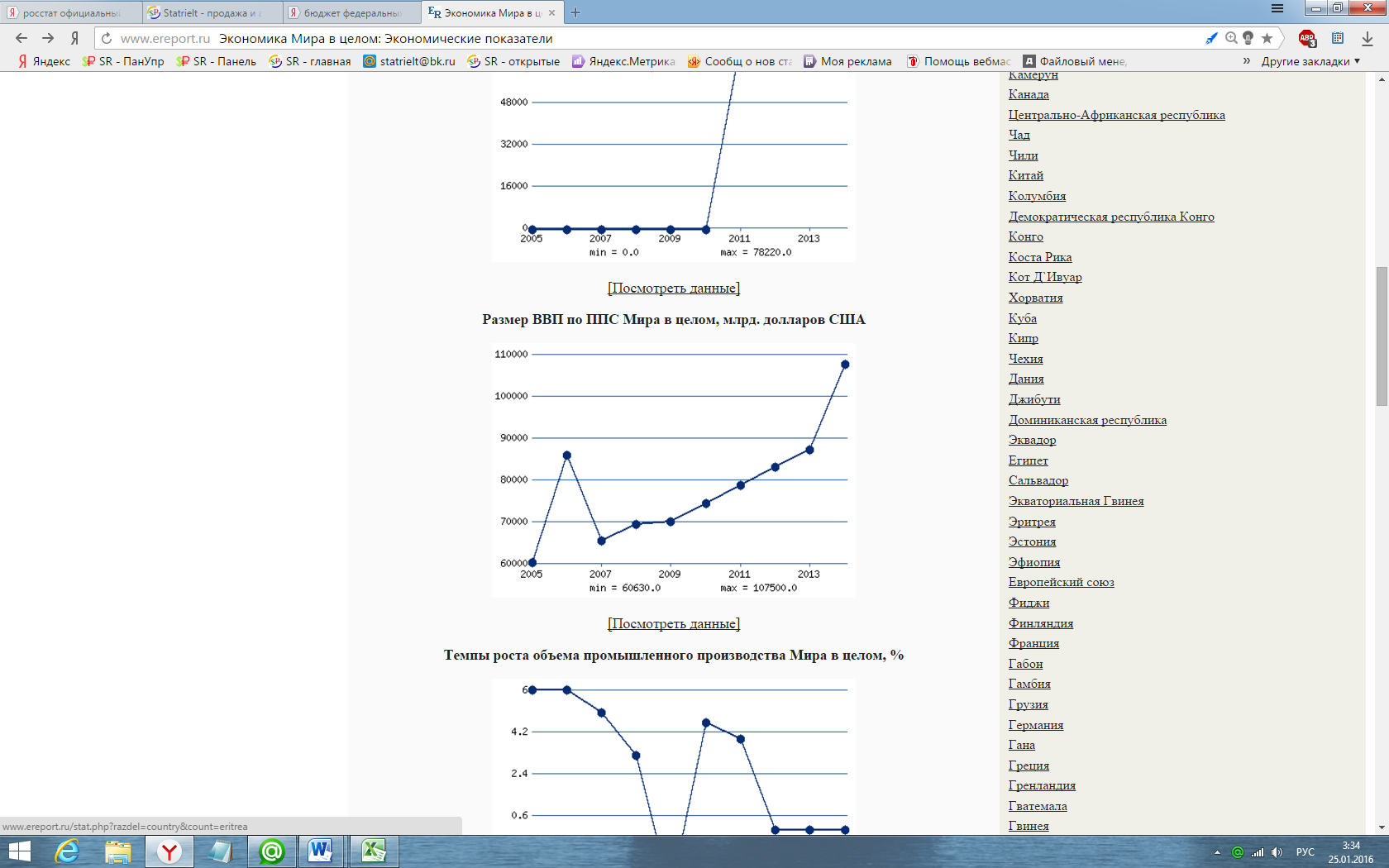
# оценить причины и следствия отрицательного и положительного воздействия факторов на рынок.

# Определяющими факторами являются:

* Структура мировой экономики, темпы развития и влияние глобальной экономики и политики на экономику страны;
* Состояние национальной экономики и экономики региона нахождения недвижимости;
* Уровень и динамика развития отраслей, дающих рост ВВП и повышающих деловую активность и доходность;
* Уровень и динамика доходов бизнеса и реальных доходов населения.

### Обзор мировой экономики

По итогам за 2015 год мировой ВВП (стоимость общего объема товаров и услуг за вычетом затрат на их производство) возрос на 3,1 %. Предыдущие периоды также показывали рост практически по всем основным экономическим показателям:



Объемы промышленного производства Мира с 1998 года росли с темпом от 1 до 7 % в год, и лишь в 2009 году показали падение на 3 %.

Более половины продукции в мире производится США, Японией, странами Евросоюза и Канадой. На долю США приходится почти 24 % мирового ВВП. Несмотря на медленные темпы роста, именно эти страны задают общий тон мирового экономического развития.

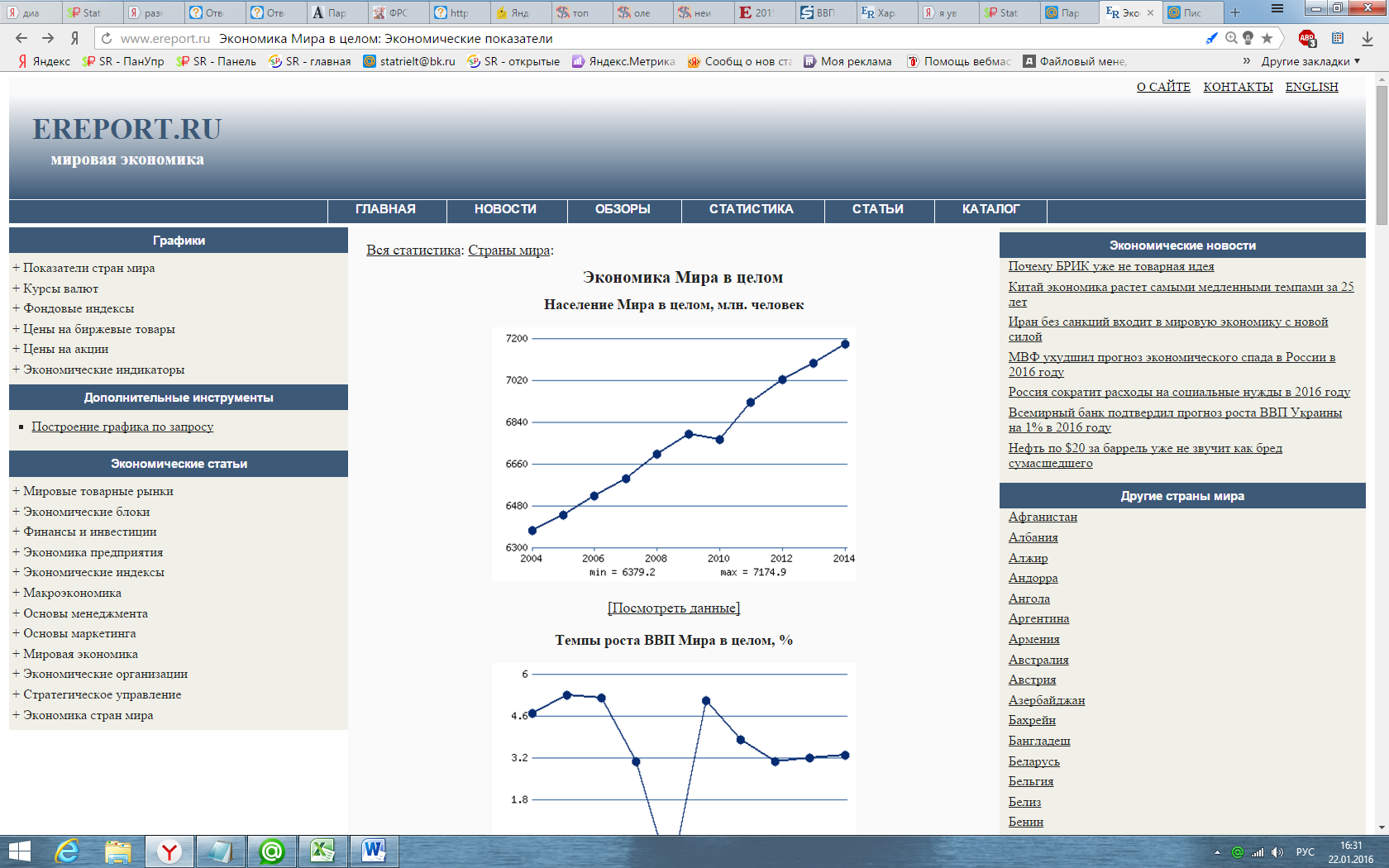
|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Индексы доверия и деловой активности в развитых европейских странах также стабильно высоки:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Их передовой уровень развития технологий и качества продукции, основанные на рыночных отношениях, развитой финансовой системе и самых современных достижениях науки и техники, отражаются в высоком уровне жизни населения и на протяжении уже длительного времени являются ориентиром и драйвером развития остальных стран мира. Рост и глобализация информационных технологий и финансово-кредитных инструментов, развитие транспорта обусловили глобализацию всей мировой экономики и в целом положительно повлияли на другие страны, вызвав в них бурный экономический рост (Южная Корея, Сингапур, Гонконг, Китай, Индия, другие).

Развитые и развивающиеся страны в различной степени обеспечены ресурсами. В развитых странах – высокая обеспеченность энергетическими, технологическими и финансовыми ресурсами, но дефицит природных и сырьевых ресурсов, истощившихся в последние 100 – 150 лет. Напротив, в развивающихся странах при высокой и увеличивающейся населенности и при наличии природных ресурсов - дефицит энергии, технологий и финансовых инструментов.



В развитых и развивающихся странах колоссально отличаются абсолютные и относительные (на душу населения) объемы производства промышленной продукции и основных продуктов питания. Это значительно разделяет их по уровню жизни населения. В этих условиях стремление крупного мирового капитала к доходности и расширению, с одной стороны, и стремление национальных элит развивающихся стран к сохранению своего влияния и к национальному развитию, с другой стороны, порождают геополитическую конкуренцию и международные экономические конфликты, итогом которых становится перераспределение ресурсов, инвестиций, финансовых потоков.

## Сегодня определяющим фактором мировой экономики является глобальный финансовый кризис, первый острый сигнал о котором проявился в 2008 году и признаки которого ощущаются повсеместно (спад объемов мировой торговли, обвал цен сырьевых товаров, в первую очередь, цен на нефть, бегство капиталов, валютные дисбалансы). Сырьё, особенно нефть, упали в цене.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

## При этом страны-экспортеры, действуя разобщенно, объемы добычи (производства) не снижали, чтобы не потерять контракты и свою долю на рынке.

## 16.02.2016 года Россия, Саудовская Аравия, Венесуэла и Катар провели важнейшие переговоры о заморозке добычи нефти на уровне января 2016 года при условии согласия других добывающих стран (<http://www.kommersant.ru/doc/2917679>). На сегодня уже известно о готовности присоединиться к такой договоренности Алжира, Омана, ОАЭ, Кувейта, Эквадора, Нигерии. Ирак и Иран пока официально не подтвердили, что присоединятся к ним. Планируется, что 20.03.2016 года страны подпишут регламентирующий документ. Это должно стать позитивным фактором стабилизации и роста нефтяного рынка.

## Одной из причин нестабильности рынков и неопределенности стало разрастающееся в последние годы террористическое «исламское государство». Но и здесь успешная помощь России сирийской армии позволила договориться с многочисленными вооруженными группировками о мирном решении внутрисирийских проблем. Это, вероятно, благоприятно отразится на положении России в регионе и на состоянии нефтяного рынка в целом.

## По данным МВФ, прогноз роста мировой экономики на 2016 год составит 3,4%, а в 2017 году - 3,6 %.

## 

В **США,** **Евросоюзе,**  **Японии**  сохраняется рост, опирающийся на упавшие цены на нефть и благоприятную финансовую конъюнктуру, но компенсирующийся уменьшением экспорта.

**Развивающиеся страны** столкнулись с замедлением роста, связанным со структурными дисбалансами национальных экономик, с их привязкой к нефтедобыче.

Таким образом, снижение биржевых цен на сырье ухудшило положение их производителей и поставщиков, а волатильность валют ужесточила условия кредитования и инвестирования в остальных секторах экономики стран, базирующихся на добыче сырья. И напротив, снижение цен на сырье стимулирует спрос потребления в развитых странах.

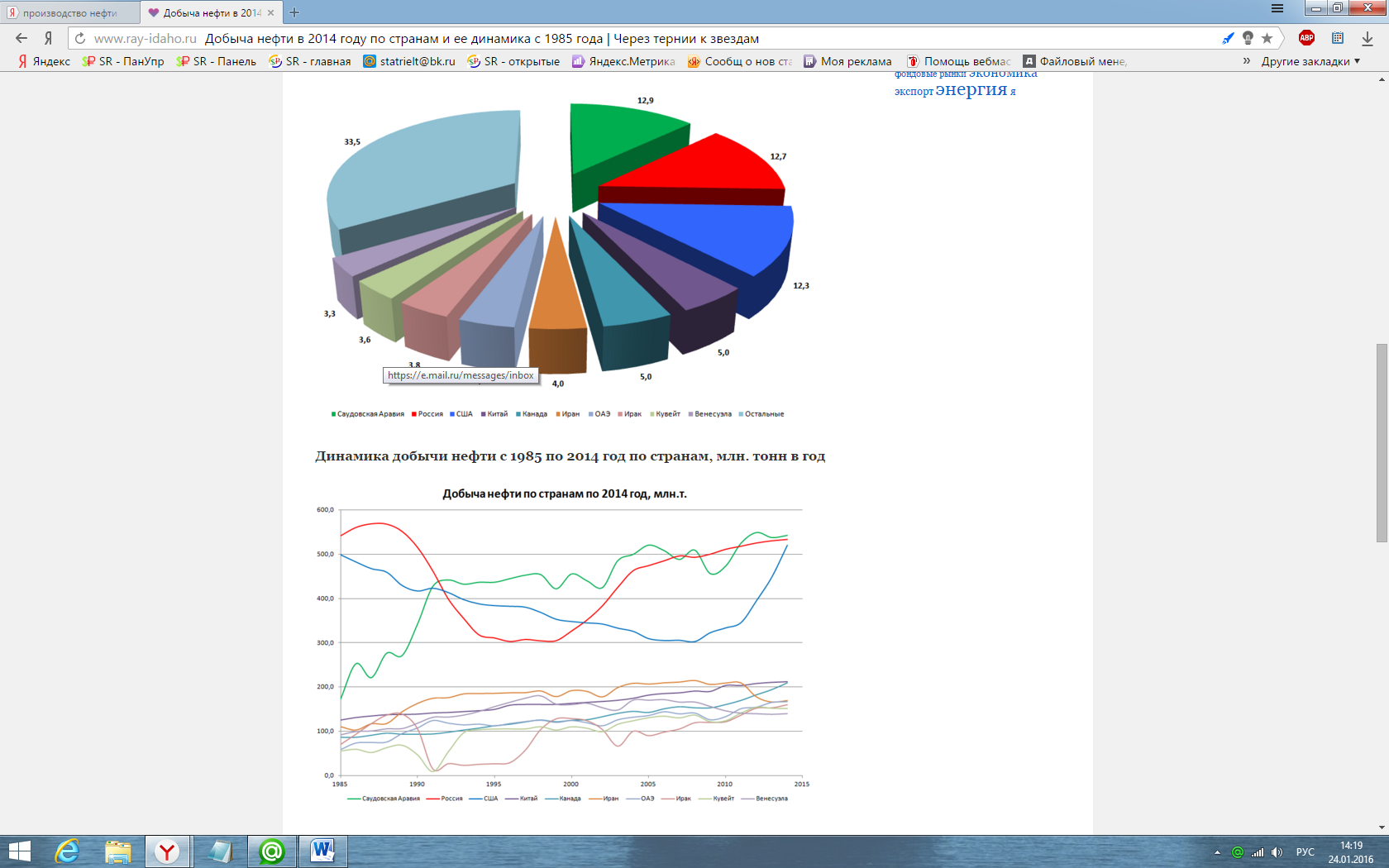
В целом ситуация неопределенная, разнонаправленная и потенциально изменчива.

В сложившихся условиях инвесторы не склонны к рискам. Основные риски видятся:

* в геополитическом противостоянии (и неопределенности последствий этого противостояния) США, России, Турции, Китая, Японии, Ирана, Саудовской Аравии и других готовых присоединиться к конфликту стран;
* в непредсказуемом росте в Европе числа беженцев из стран Ближнего Востока и Африки;
* в снижении спроса на потребительских рынках;
* в нарушении мировых торговых и финансовых потоков, падении туризма.

# Выводы и прогнозы

Снижение рынков стало продолжением финансового кризиса 2008 – 2009 годов и последовало за событиями на Украине (февраль 2014), референдумом в Крыму (март 2014) и после поездок американского президента в Европу по поводу санкций против России (24-28.03.2014), в Саудовскую Аравию (28.03.2016). И уже в начале лета 2014 года ОПЕК, МЭА, западные СМИ начали «прогнозировать» превышение предложения нефти над спросом. Хотя при этом все крупнейшие национальные экономики (США, Китай, европейские) показывали стабильный рост, а страны-экспортеры нефти давали незначительный (1 – 2% в год) рост производства, что вполне соответствовало росту мирового промышленного производства и энергетики. В 2014 году США почти на 30 % (со 181 млн. т. до 234 млн. т.) по сравнению с 2013 годом увеличили объемы добычи сланцевой нефти, объявив о запасах в 58 миллиардов тонн, наращивая добычу на протяжении всего 2014 года, несмотря на снижение цен. К США присоединилась и Канада.



Несмотря на закрытие впоследствии сланцевых месторождений, механизм падения нефти был запущен.

Вторая важнейшая причина мирового экономического спада состоит в повышении процентной ставки ФРС США (с учетом Shadow rate). Примерно с середины 2014 года США перешли к политике укрепления доллара, сократили вброс денег в систему потребления. То же делает и ЕС в рамках программ бюджетной экономии. Снижение цен на сырье и укрепление валют развитых стран запустило процессы оттока инвестиций из развивающихся стран и падение национальных валют, порождая в остальном мире ощущение финансовой незащищенности и нестабильности.

Но и в самих США, судя по цикличности экономики, в ближайшее время ожидается рецессия. При повышенной процентной ставке (с учетом Shadow rate) потребление и деловая активность снижаются. Уже сейчас прибыли транснациональных корпораций серьёзно уменьшаются на фоне обвала платёжеспособности населения большинства стран. Остальной бизнес развитых стран также несёт потери и не может длительно пребывать в таком состоянии. После некоторой коррекции и «сдутия» финансовых пузырей валютные рынки стабилизируются. Дальнейшее развитие потребует смягчения монетарной политики США и ЕС. Тогда спрос на сырье и нефть вновь станут расти и будут расти цены. Товарно-сырьевой и потребительский спрос восстановятся, возобновится общий экономический рост.

Сегодня проявилась колоссальная зависимость всей мировой экономики от США. В очевидном проигрыше оказались развивающиеся страны, интегрированные в мировую экономику и сделавшие ставку на кооперацию, свою сырьевую специализацию в мировой экономике, а также на привязанность к доллару и на внешние инвестиции. Следствием этих событий становятся:

* потеря доверия к доллару и к ведущим развитым экономикам со стороны элит развивающихся стран
* всё большее понимание:
* необходимости децентрализации мировой финансовой системы;
* необходимости комплексного национального экономического развития на основе роста реальных секторов экономики (промышленности, строительства и сельского хозяйства в сочетании с развитием торговли, науки и технологий, образования);
* роли финансового сектора национальной экономики, как инструмента в привлечении и эффективном перераспределении ресурсов и средств (денежных, инвестиционных, оборотных и трудовых) в реальный производственный сектор.

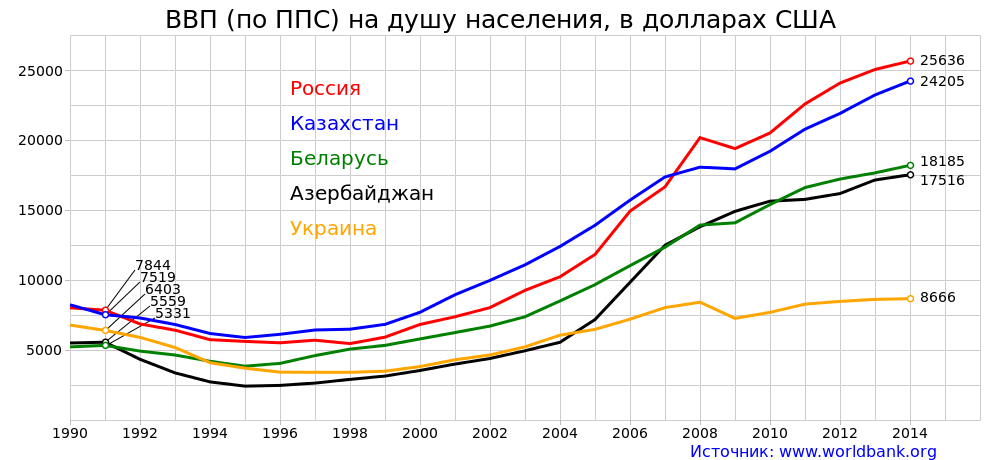
МВФ видит выход из создавшегося положения в поддержке потребительского спроса и в структурных реформах национальных экономик. Европейским странам и Японии рекомендуется повысить степень использования трудовых ресурсов в связи со старением населения, а также снизить высокую задолженность частного сектора. Решение проблемы нехватки дешевых трудовых ресурсов в Европе, вероятно, предполагалось обеспечить за счет беженцев, но сегодня можно констатировать, что этот процесс может стать неуправляем и уже угрожает европейской стабильности и целостности. Развивающимся странам предлагается найти новые внутренние источники экономического роста, продолжать структурные реформы и улучшать бизнес-инфраструктуру, стимулирующую деловую среду и благоприятствующую инвестициям, стимулировать и развивать рынки товаров и труда.

По мнению руководителя Исследовательского департамента МВФ Мориса Обстфельда, директивные меры, направленные на укрепление устойчивости и стабильности в краткосрочном плане, дадут реальные положительные результаты и укрепят доверие и уверенность на долгосрочную перспективу.

### Обзор итогов экономики России

Валовой внутренний продукт по паритету покупательной способности (ППС) Российской Федерации вырос с 2005 по 2014 год (последние опубликованные годовые данные) с 1,6967 до 3,577 $ трлн. в год.

|  |
| --- |



ВВП по видам экономической деятельности (с учетом Крыма) в сопоставимых ценах 2011 г., млрд. руб.:

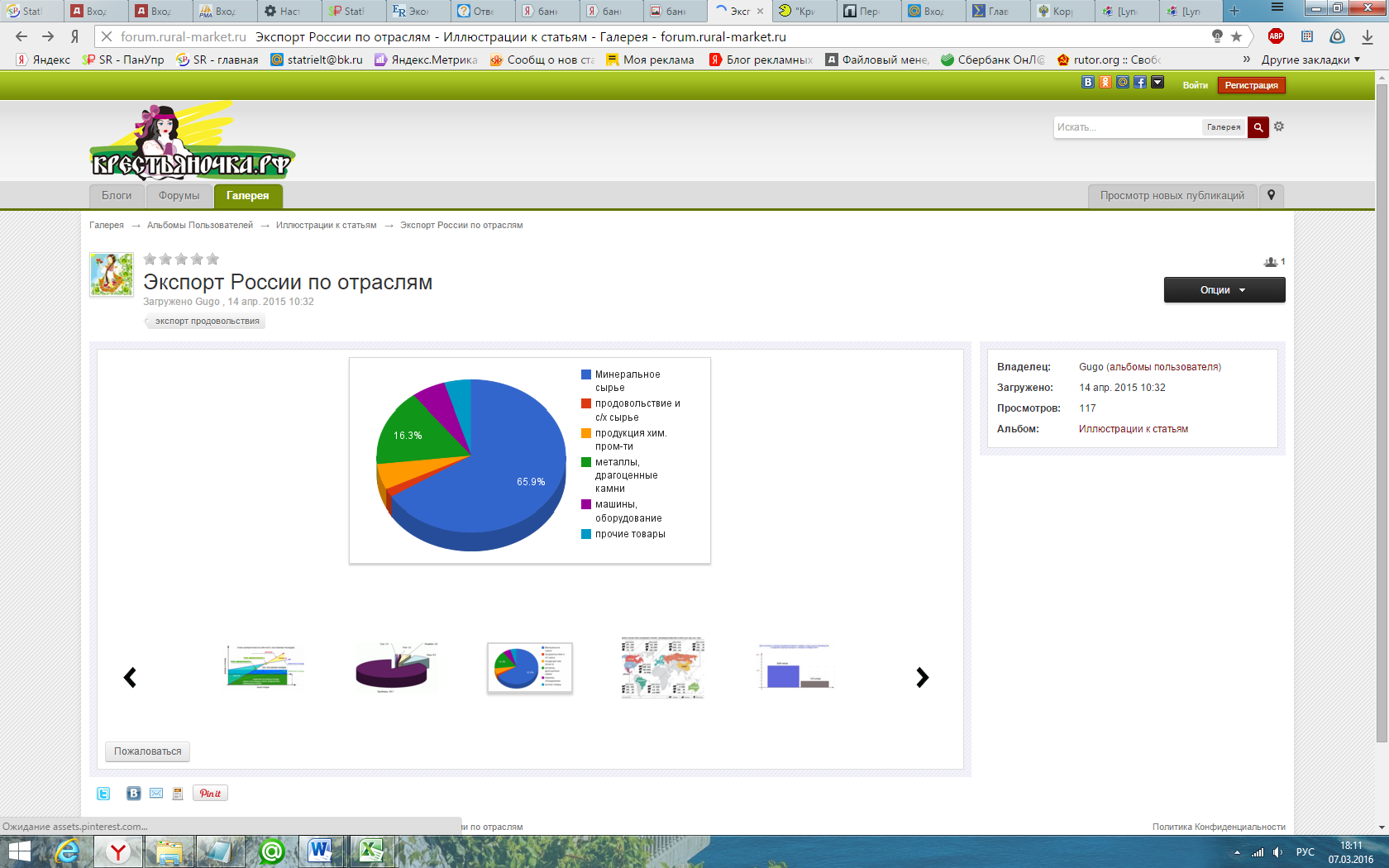
|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| **Валовой внутренний продукт в рыночных ценах** | **59 698,1** | **61 791,6** | **62 581,9** | **63 049,2** | **60 687,1** |
| в том числе: |  |  |  |  |  |
| Сельское хозяйство, охота и предоставление услуг в этих областях | 1 843,9 | 1 811,4 | 1 906,1 | 1 955,0 | 2 026,8 |
| Добыча каменного угля, бурого угля и торфа | 343,1 | 348,7 | 358,9 | 366,8 | 379,0 |
| Добыча сырой нефти и природного газа | 4 078,3 | 4 129,6 | 3 945,4 | 4 031,1 | 4 073,6 |
| Добыча металлических руд | 284,9 | 300,1 | 308,4 | 311,0 | 314,5 |
| Добыча прочих полезных ископаемых | 206,8 | 223,3 | 220,2 | 226,8 | 229,0 |
| Производство пищевых продуктов | 917,8 | 957,3 | 973,3 | 967,8 | 960,8 |
| Текстильное производство | 43,5 | 44,5 | 46,5 | 43,1 | 43,5 |
| Производство одежды; выделка и крашение меха | 61,9 | 63,5 | 65,9 | 67,6 | 53,7 |
| Производство целлюлозы, древесной массы, бумаги | 143,9 | 151,0 | 147,0 | 137,6 | 139,2 |
| Производство кокса; производство нефтепродуктов | 1 610,5 | 1 620,9 | 1 839,1 | 1 874,7 | 1 764,1 |
| Химическое производство | 518,6 | 525,6 | 556,7 | 602,9 | 632,1 |
| Производство фармацевтической продукции | 67,5 | 76,0 | 83,6 | 82,5 | 89,6 |
| Производство резиновых и пластмассовых изделий | 117,7 | 128,0 | 137,4 | 145,6 | 140,1 |
| Металлургическое производство | 1 026,1 | 1 085,4 | 1 115,0 | 1 134,0 | 1 061,9 |
| Производство готовых металлических изделий | 127,2 | 190,4 | 191,7 | 195,2 | 175,4 |
| Производство машин и оборудования (без ВПК) | 462,3 | 481,2 | 455,7 | 419,7 | 364,8 |
| Производство электрических машин и электрооборудования | 152,3 | 155,6 | 145,7 | 139,4 | 122,5 |
| Производство электронных компонентов, аппаратуры для радио, телевидения и связи | 93,0 | 91,0 | 96,7 | 107,5 | 102,1 |
| Производство электро- и радиоэлементов, электровакуумных приборов; производство телевизионной и радиоаппаратуры | 74,1 | 72,7 | 82,6 | 94,1 | 94,6 |
| Производство медицинских изделий; средств измерений, контроля, управления и испытаний | 128,3 | 164,9 | 171,6 | 184,5 | 193,5 |
| Производство хирургического оборудования и приспособлений; производство приборов и инструментов для измерений, контроля | 128,9 | 155,8 | 164,2 | 174,8 | 184,0 |
| Производство автомобилей, прицепов и полуприцепов | 193,0 | 207,8 | 207,2 | 185,8 | 139,4 |
| Производство судов, летательных и космических аппаратов | 453,9 | 507,2 | 545,3 | 588,9 | 558,8 |
| Производство мебели | 97,7 | 103,8 | 107,5 | 93,4 | 78,4 |
| Производство и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды | 1 619,8 | 1 631,3 | 1 600,6 | 1 602,0 | 1 572,5 |
| Строительство | 3 941,7 | 4 100,6 | 4 103,4 | 4 036,9 | 3 733,2 |
| Торговля автотранспортными средствами и мотоциклами, техническое обслуживание и ремонт | 585,2 | 595,1 | 596,4 | 629,9 | 504,0 |
| Оптовая торговля | 5 424,1 | 5 660,2 | 5 490,2 | 5 462,1 | 4 987,0 |
| Розничная торговля | 3 068,4 | 3 132,9 | 3 315,2 | 3 447,8 | 3 084,8 |
| Деятельность гостиниц и ресторанов | 467,3 | 488,3 | 499,3 | 500,3 | 474,5 |
| Деятельность сухопутного транспорта | 2 241,6 | 2 322,6 | 2 301,7 | 2 213,4 | 2 168,5 |
| Деятельность водного транспорта | 51,1 | 49,9 | 50,8 | 61,7 | 65,1 |
| Деятельность воздушного и космического транспорта | 124,5 | 136,1 | 173,4 | 188,8 | 179,1 |
| Связь | 945,5 | 990,1 | 1 005,6 | 1 033,7 | 1 030,1 |
| Финансовое посредничество | 1 678,7 | 2 021,2 | 2 293,8 | 2 594,3 | 2 580,5 |
| Страхование | 235,1 | 248,6 | 274,0 | 239,4 | 212,2 |
| Операции с недвижимым имуществом | 5 787,1 | 5 796,3 | 5 728,9 | 5 571,4 | 5 659,9 |
| Аренда машин и оборудования, прокат | 478,3 | 482,8 | 521,7 | 511,6 | 407,4 |
| Деятельность, связанная с использованием вычислительной техники и информационных технологий | 310,3 | 372,5 | 356,7 | 386,7 | 494,3 |
| Научные исследования и разработки | 612,0 | 699,4 | 758,6 | 815,9 | 804,2 |
| Деятельность в области права, бухгалтерского учета и аудита; инженерно-техническое проектирование; геолого-развед. и геофизич. исследования | 1 292,9 | 1 311,6 | 1 371,8 | 1 312,7 | 1 131,7 |
| Образование | 1 383,0 | 1 342,6 | 1 315,0 | 1 339,4 | 1 284,7 |
| Здравоохранение и предоставление социальных услуг | 1 761,2 | 1 803,8 | 1 817,1 | 1 848,1 | 1 854,3 |
| Деятельность домашних хозяйств | 338,6 | 354,4 | 360,6 | 367,8 | 372,8 |

|  |  |
| --- | --- |
|  | - рост объема ВВП отрасли |
|  | - практически не изменились, |
|  | - снижение объема ВВП отрасли, |

Как видно из таблицы, наблюдается снижение активности отраслей, ориентированных на крупное массовое потребление, и рост отраслей, в интенсивном развитии которых Россия нуждается в условиях сегодняшних проблем в мировой экономике. Вместе с тем, общее снижение ВВП в сопоставимых ценах в условиях исторически сложившегося дисбалансе экономики (структурное преобладание добывающих отраслей, ориентированное на экспорт) не критическое и вполне допустимо. Напротив, это показывает, что экономика должна двигаться в этом направлении – в направлении развития ранее отставших отраслей.

Показательно также, что объемы ВВП в строительстве и в операциях с недвижимым имуществом снизились, что демонстрирует «перепроизводство» в этих отраслях. В действительности, рост цен на строительную продукцию в последние годы (2011 – 2014), равно как и в 2005 – 2008 годах, не был подкреплен соответствующими темпами роста реального сектора экономики, а обусловлен скорее спекулятивными действиями участников риэлтерского рынка в условиях низкой привлекательности других направлений (прежде всего, в производственные отрасли) инвестирования. Это в очередной раз подчеркивает сложившиеся недостатки структуры экономики.

Внешнеторговый оборот России в 2015 году составил, по данным Банка России, $534,4 млрд, что на 66,3% меньше, чем за 2014 год, с положительным сальдо торгового баланса 146,3 млрд.долл. при структуре:



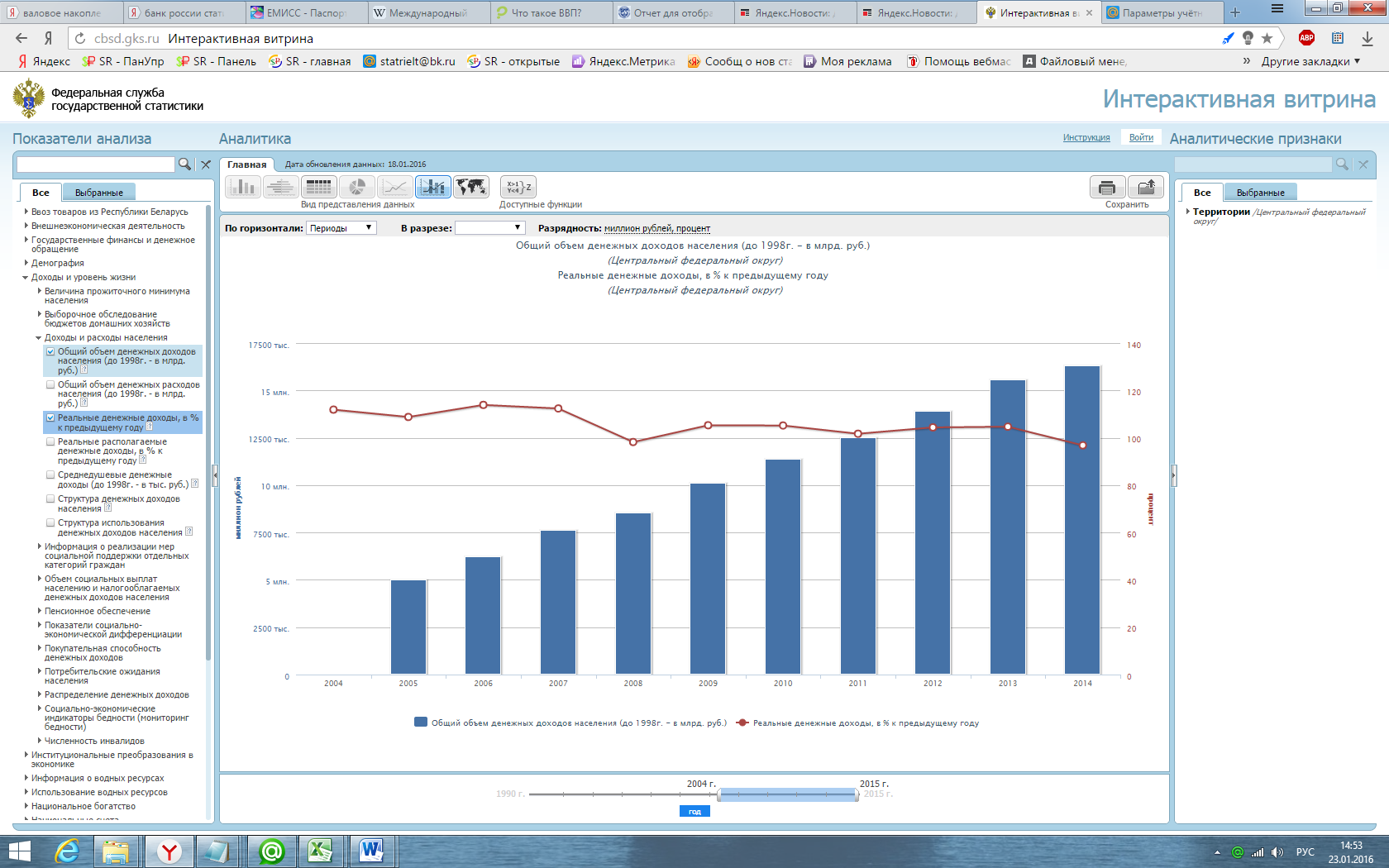
Профицит счета текущих операций в 2015 году улучшился до 5,4 % от ВВП, по сравнению с 3,1 % в 2014 году, чему помогло ослабление рубля.

Инфляция по итогам декабря 2015 года к декабрю 2014 года составила 12,9 %. В условиях повышения риска ускорения инфляции Центробанк России сдерживает ключевую ставку на уровне 11 %, прогнозируя снижение годовой инфляции до 7% к концу 2016 года и до 4% к концу 2017 года. В случае усиления инфляционных рисков Банк России не исключает ужесточения денежно-кредитной политики.

По данным Росстата, в 2015 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил 8 421,7 млрд. руб. (- возрос на 15,3 % по сравнения в 2014 годом (5 500,8 млрд. руб.)).

39,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 11 трлн 253,9 млрд руб., 15,4 тыс. организаций понесли убытки на общую сумму 2 трлн 832,2 млрд руб.

Однако с 2014 года начали снижаться реальные доходы населения при абсолютном росте:



По предварительным данным Росстата, реальные доходы населения в 2015 году снизились ещё на 4% по сравнению с 2014 годом. Вслед за снижением реальных доходов снижается розничное потребление.

Ослабление рубля с 35 до 73 руб./долл. сделало импортные товары более дорогими, что снизило потребление, но стимулирует собственно производство и повышает возможности экспорта отечественных товаров и продукции.

01.03.2016 года Правительство утвердило антикризисный план на сумму 684,8 млрд. руб., состоящий из трех основных направлений: активизация общего экономического роста, поддержка системообразующих предприятий, поддержка малого и среднего бизнеса. План предусматривает поддержку потребительского рынка, обеспечение стабильности через выполнение социальных обязательств, поддержку рынка труда, индексацию пенсий, контроль цен на социально значимые товары и лекарства и поддержу самых незащищенных групп населения.

Структурное развитие экономики

За последние пятнадцать лет выполняется более пятидесяти государственных программ по развитию реальных секторов экономики, науки и технологий, социальной сферы, образования и культуры как отраслевой, так и социальной направленности, в том числе:

|  |  |
| --- | --- |
| Направления федеральных целевых программ | Запланировано на 2016 год, млн. руб. |
| Развитие высоких технологий | 256 647,4769 |
| Федеральная космическая программа России на 2016 - 2025 годы (проект) | 104 548,99 |
| Жилье | 32 122,25 |
| Транспортная инфраструктура | 351 072,45 |
| Дальний Восток | 29 063,09 |
| Развитие села | 24 700,54 |
| Социальная инфраструктура | 68 751,03 |
| Безопасность | 51 183,28 |
| Развитие регионов | 163 314,27 |
| Всего | 990 280,73 |

**Выводы и прогнозы**

Практически по всем основным экономическим показателям России до 2015 года наблюдался последовательный рост и принимались меры комплексного развития экономики. Поэтому мы не видим внутренних причин экономического кризиса. В основе возникших негативных тенденций лежит проблема мировой экономики, связанная со спекулятивным характером глобальной финансовой системы, с бесконтрольной финансиализацией мировой экономики в целом и с геополитическим противостоянием. Дисбаланс российской экономики в сторону добывающих отраслей, сложившийся за всю историю России, – это результат участия в международном разделении труда, что является абсолютно нормальным и естественным процессом в мировой экономике при условии сбалансированных международных отношений. Действительно, в условиях обрушения мировых цен на нефть с 116 до 33 долл./баррель и на продукцию добывающих отраслей (при доле 66 % в общем экспорте) Россия понесла значительные потери от такой «специализации». Но последние события (успешные дипломатические и военные действия России и признаки примирения на Ближнем Востоке, договоренности об ограничении добычи нефти) позволяют надеяться на улучшение международных отношений и стабилизацию на нефтяных рынках. Вместе с тем, все понимают высокую степень неопределенности в этих вопросах.

За последние 25 лет в России сформировалось сильное государство, а также Конституция и законодательство, защищающие все формы собственности, конституционные права и интересы граждан и частных организаций, защищающие право частной собственности на землю и другие объекты недвижимости. Сложилась устойчивая структура национальной экономики, стабильная финансовая система, щадящая и вполне устойчивая налоговая система, приняты и работают государственные программы по совершенствованию структуры отраслей экономики и социальных отношений в стране. Стимулируются условия для развития реального сектора экономики. С целью сдерживания инфляции и снижения вероятности финансовых спекуляций ЦБ России контролирует финансово-кредитную систему и регулирует ключевую ставку. Консервативная экономическая политика правительства России в целом работает на стабилизацию экономики.

В такой ситуации относительно перспектив российского рынка недвижимости с большой долей вероятности можно утверждать, что:

1. Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку наблюдается снижение экономических показателей, снижения доходов бизнеса и населения.
2. Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала. Возможна некоторая коррекция рыночных цен (прежде всего, жилой недвижимости), завышенных в предыдущие (2011 – 2014) годы на активных региональных рынках с высоким спросом и высокими темпами строительства (в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой). Снижение цен недвижимости в пределах себестоимости строительства и разумно минимальной нормы прибыли инвестора экономически обосновано и вероятно. Другие, низкоактивные региональные рынки более инерционны, поэтому продолжат некоторое снижение до стабилизации общеэкономической обстановки.
3. Отмечается снижение спроса на рынках недвижимости (от меньшего – к большему):

* земельных участков сельскохозяйственного назначения,
* земельных участков промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земель населенных пунктов для размещения объектов производственного, складского и коммунального назначения,
* объектов производственной недвижимости,
* объектов складской недвижимости,
* земельных массивов земель населенных пунктов,
* индивидуальных жилых домов,
* объектов административной (офисной) недвижимости,
* объектов торгово-развлекательной недвижимости и недвижимости общественного питания,
* квартир.

1. В связи со снижением доходности рынка недвижимости наблюдается тенденция значительного сокращения объемов строительства, что, вероятно, приведет к уходу с рынка части инвестиционных и строительных компаний.
2. Учитывая геополитическую напряженность и начавшиеся структурные разнонаправленные изменения в мировой экономике, эти тенденции сохранятся в 2016 году.
3. В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке ипотечного кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.

(Анализ подготовлен специалистами [СтатРиелт](http://statrielt.ru/))

Использованные материалы:

1. Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru,
2. Международный валютный фонд. http://www.imf.org/,
3. http://www.kommersant.ru,
4. EREPORT.RU. мировая экономика. http://www.ereport.ru/