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

**Основные политические события, влияющие на экономику России**

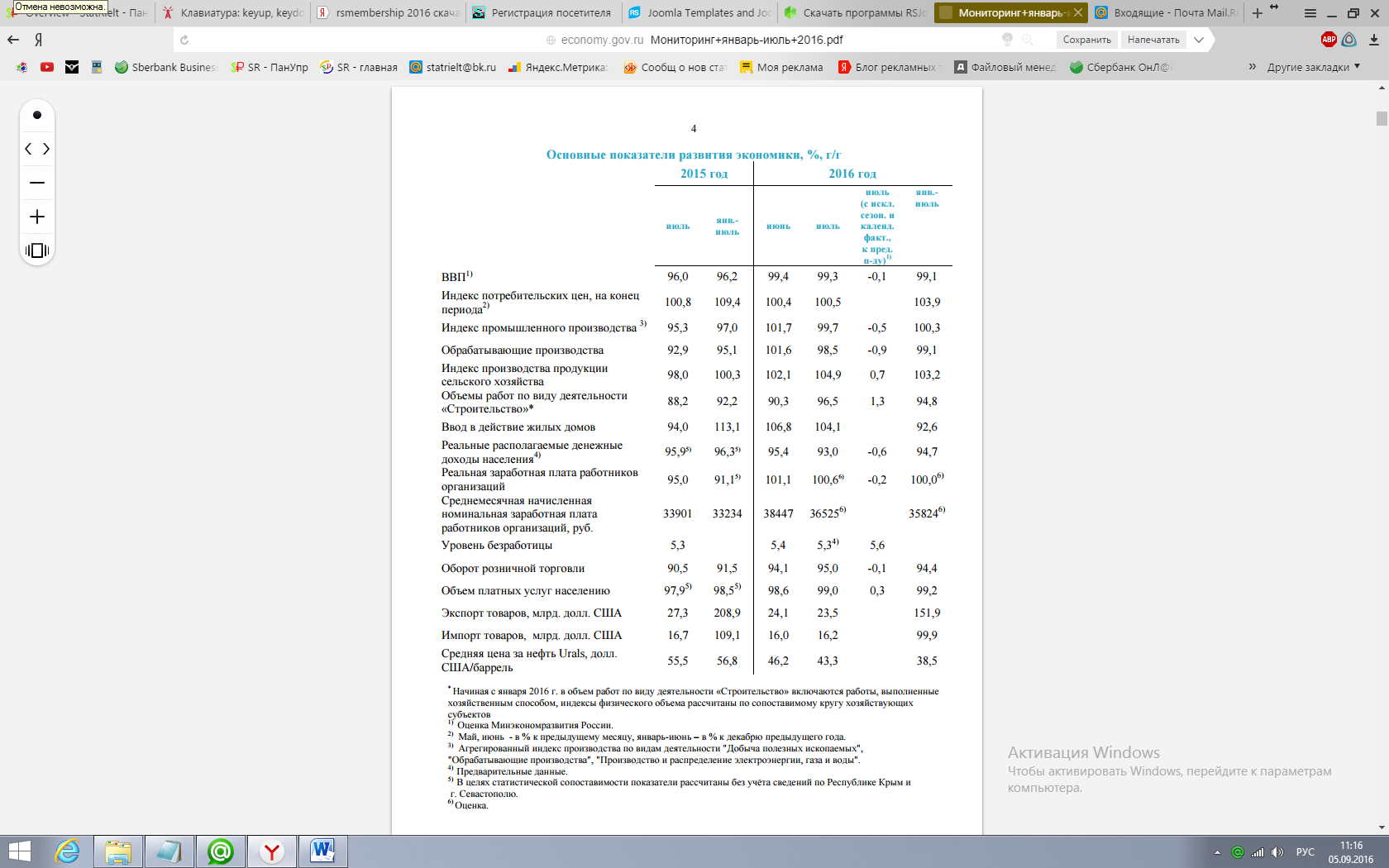
«Цветные революции» в просоветско- (прорусско-) настроенных странах (в 2001 г. в Сербии, в 2003 г. в Грузии, 2004 и 2014 г. на Украине, в 2005 г. в Киргизии) и в исламском мире (Ливия, Ирак, Сирия), запустили геополитические процессы, стремительно меняющие политическую и экономическую картину мира:

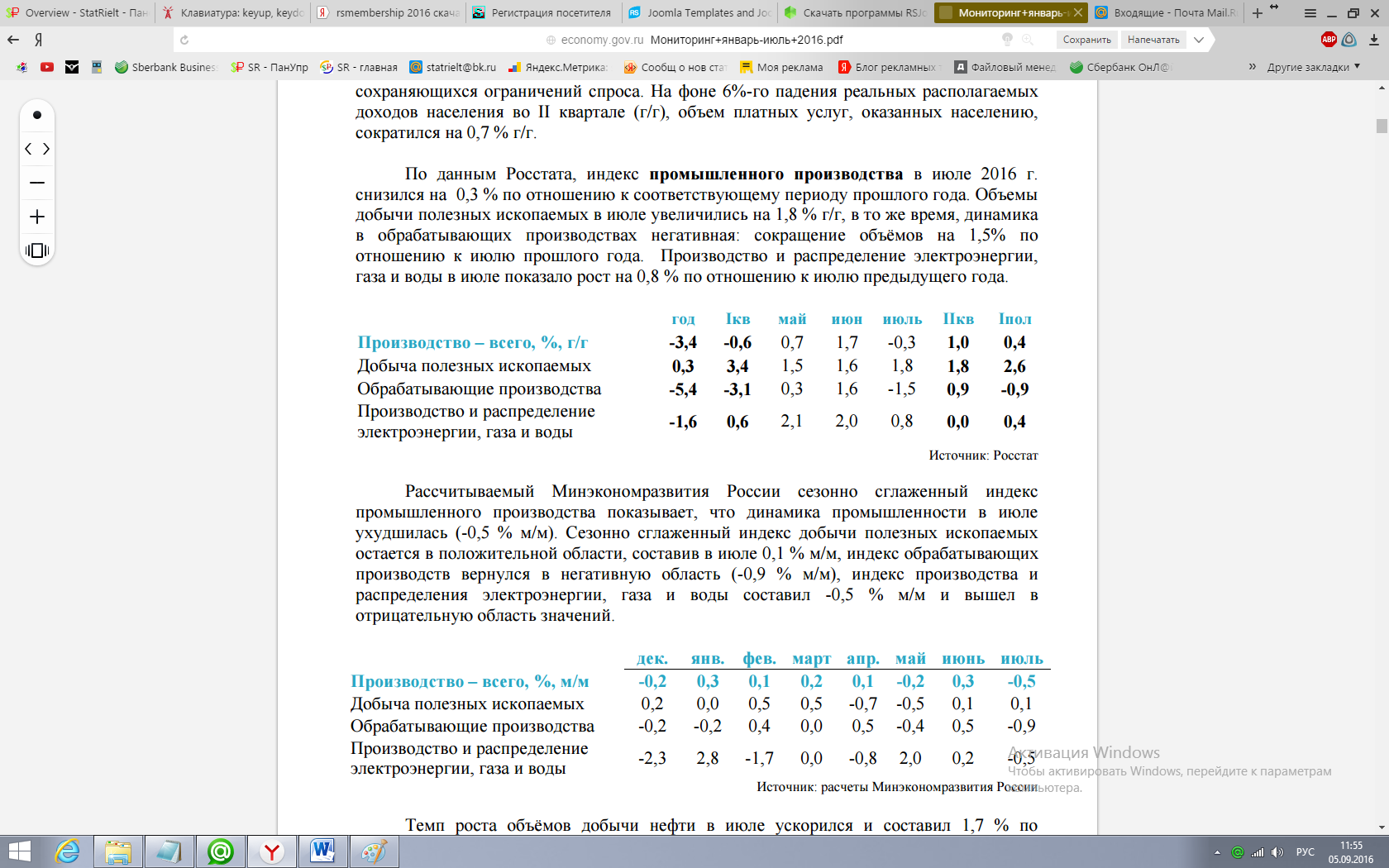
* + Создание пояса напряженности в Азии и Европе, террористического исламистского «государства» на территории дружественной России Сирии, смена управляющих элит в этих странах, развертывание сил НАТО в странах, граничащих с Россией, угрожают её безопасности и препятствуют экономическому развитию. В таких условиях, учитывая уроки прошлого, Россия вынуждена нести большие затраты, восстанавливая свой оборонный потенциал;
  + Вхождение Крыма в состав Российской Федерации и поддержка ополченцев Донецкой и Луганской областей после госпереворота в Украине в феврале 2014 года стали поводом для введения политических и экономических санкций стран Запада в отношении России. Причина – в экономическом и политическом усилении России с начала 2000-х годов;
  + Вступление в войну против разрастающегося исламизма в Сирии и подавление его основных сил позволили России отстоять политические и экономические интересы в этом регионе;
  + В отношениях с приграничной Турцией, резко ухудшившихся после сбитого турками в ноябре 2015 года российского самолета, наметились улучшения. Турецкий президент принес извинения России и выразил готовность компенсировать нанесенный ущерб. Российская сторона согласилась начать процесс нормализации взаимных отношений. Однако не всем в Турции и в мире понравилось такое изменение курса турецкого президента и 15.07.2016 года там произошла попытка госпереворота. Эти события привели к изменению политического курса турецкого руководства в отношении нашей страны. В настоящее время готовятся документы о зоне свободной торговли между двумя странами и среднесрочная программа экономического и научно-технического сотрудничества;
  + Четырехкратное обрушение мировых цен на нефть и значительное падение цен на другие сырьевые ресурсы (газ, алюминий, никель, цинк и др.), начавшиеся с середины 2014 года, значительно сократили доходы российского бюджета, а санкции Запада под давлением США ограничили доступ к западному капиталу. Это побуждает Россию к развитию политических и экономических связей с другими странами: Китаем, Индией, Ираном, Бразилией, ЮАР, Венесуэлой и другими, а также восстанавливать и углублять взаимоотношения со странами – бывшими советскими республиками. Предпринимаются шаги по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчетах России и снизить финансовую зависимость от Запада;
  + Продолжающееся давление Соединенных Штатов на Россию проявилось и в так называемом «допинговом скандале» в ходе летней олимпиады в Бразилии, цель которого – влиять на Россию, создавая отрицательный политический имидж;
  + На втором Восточном экономическом форуме во Владивостоке 2 – 3 сентября 2016 года подписан ряд важнейших документов о развитии российско-корейских отношений в области торговли, промышленности и энергетики, достигнуты предварительные договоренности о развитии российско-японских отношений и о создании энергетического суперкольца (Россия, Япония, Китай, Южная Корея). Россией выдвинуто предложение о едином пространстве «цифровой экономики» (цифровых, телекоммуникационных и интернет-технологий в развитии общего экономического пространства). Подписано152 соглашения на сумму 1,63 триллиона рублей;
  + Диалог мировых лидеров по вопросам строительства инновационной, здоровой, взаимосвязанной и инклюзивной мировой экономики продолжен на саммите G20 в китайском Ханчжоу 4-5 сентября. Проведены многосторонние и двухсторонние переговоры с участием России по вопросам преодоления политических и экономических разногласий.

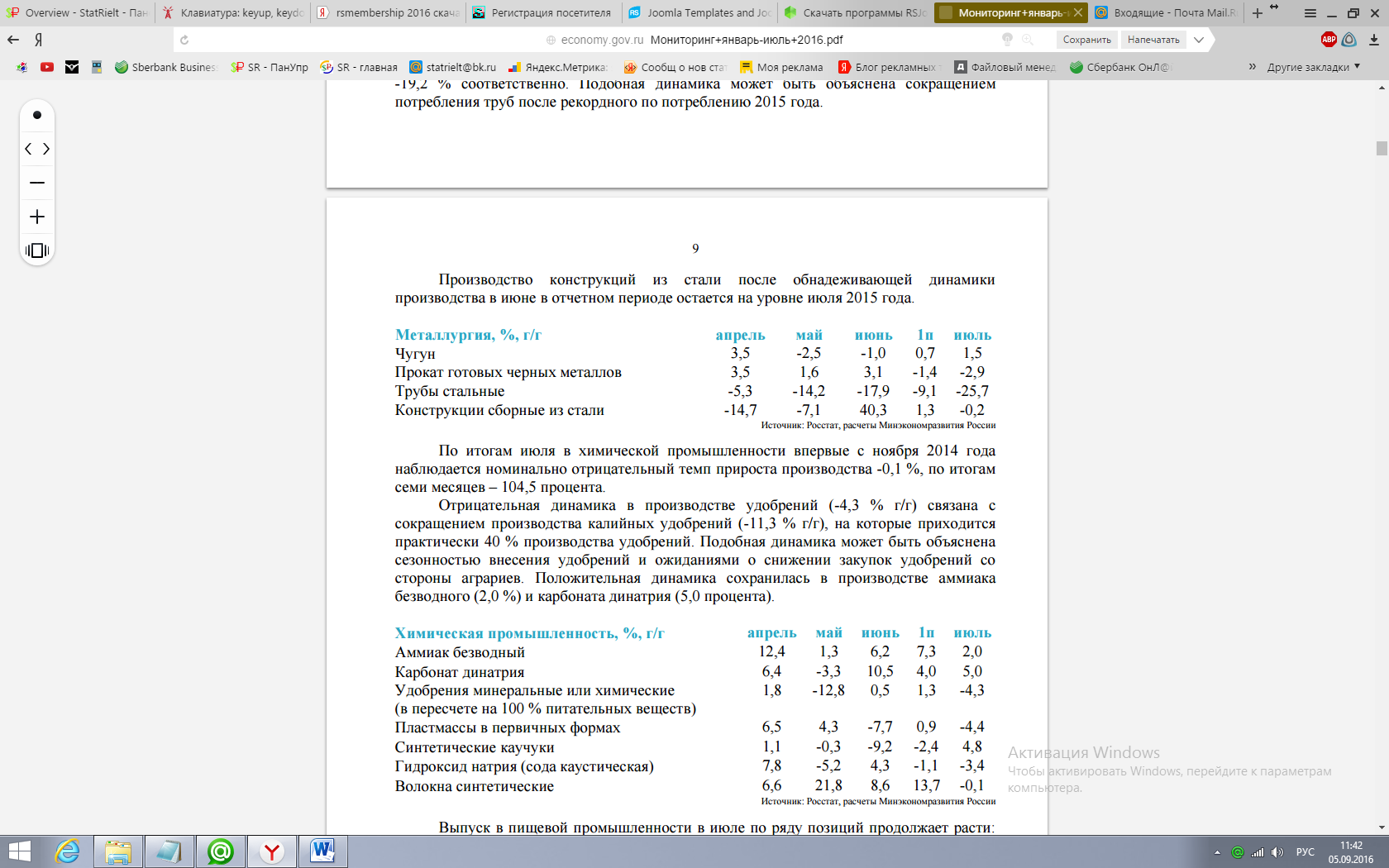
Таким образом, несмотря на сильнейшее давление США, России удается отстоять свои политические и экономические интересы и укрепить свое влияние в мире, что положительно отразится и на экономическом развитии страны.

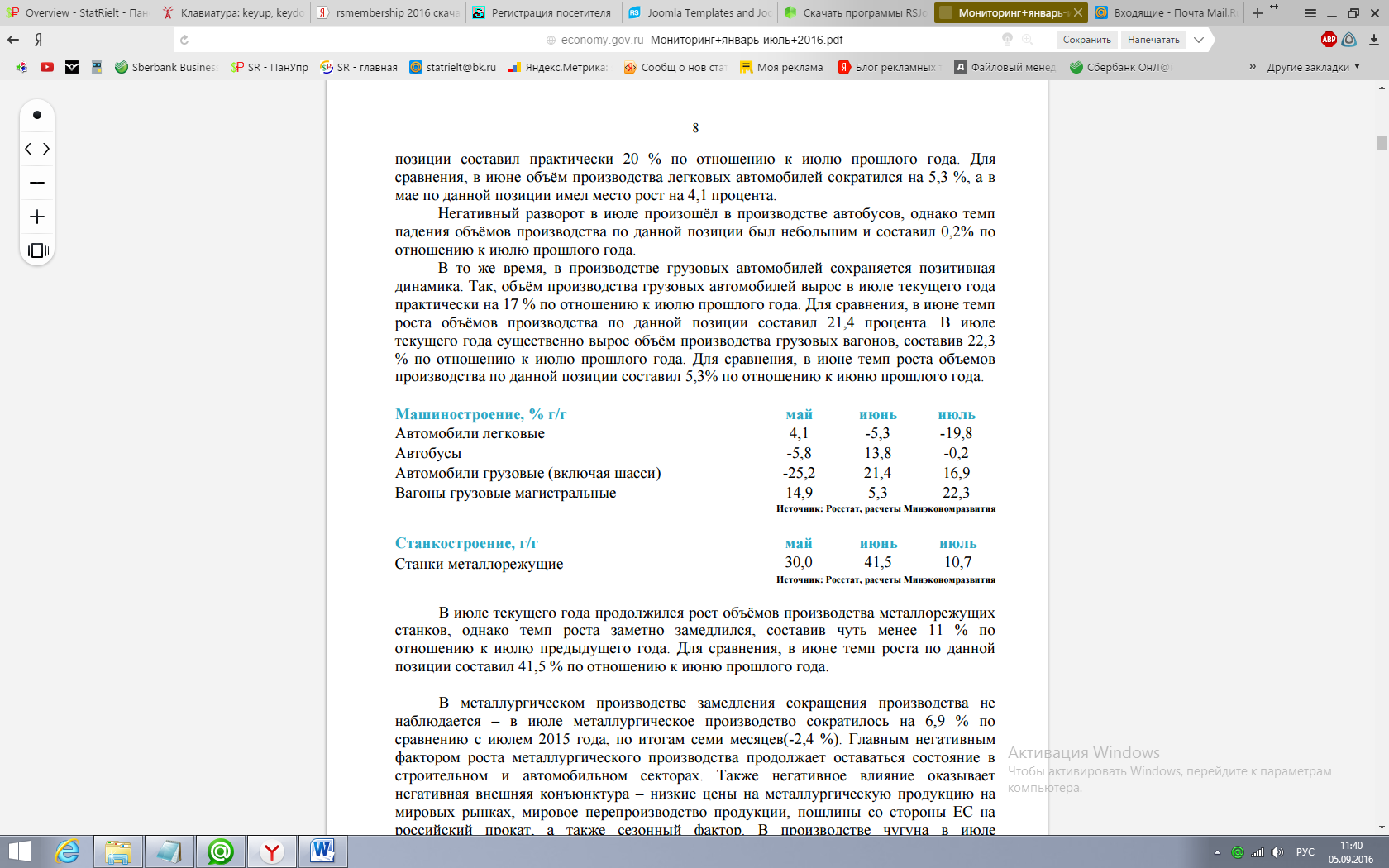
**Состояние экономики и основные экономические показатели России**

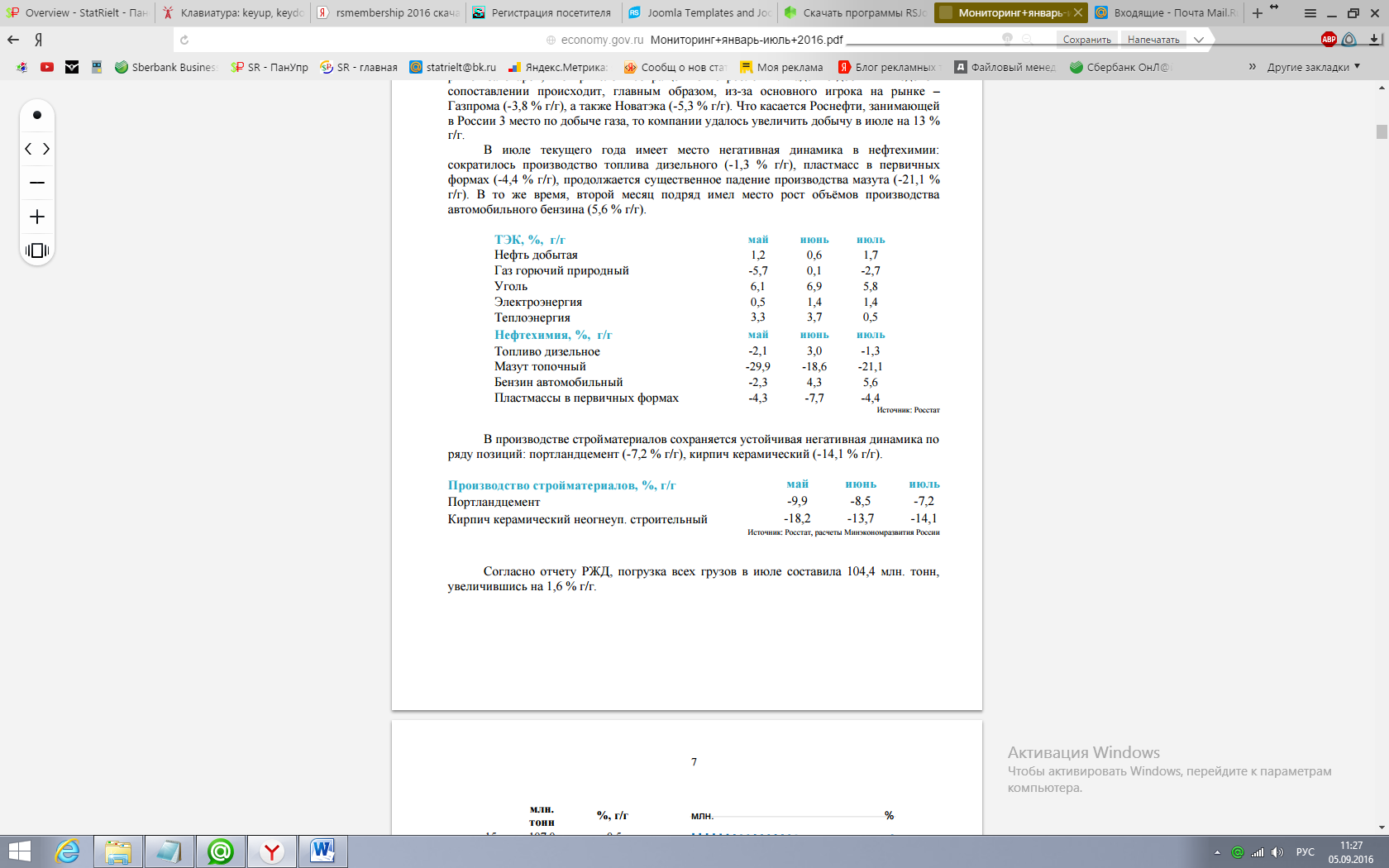
По предварительным данным Минэкономразвития России и Росстата:

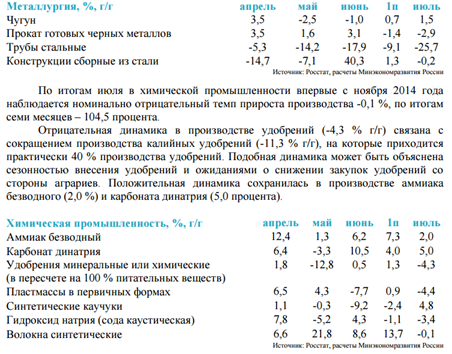


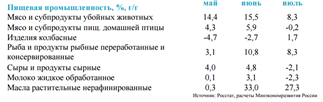


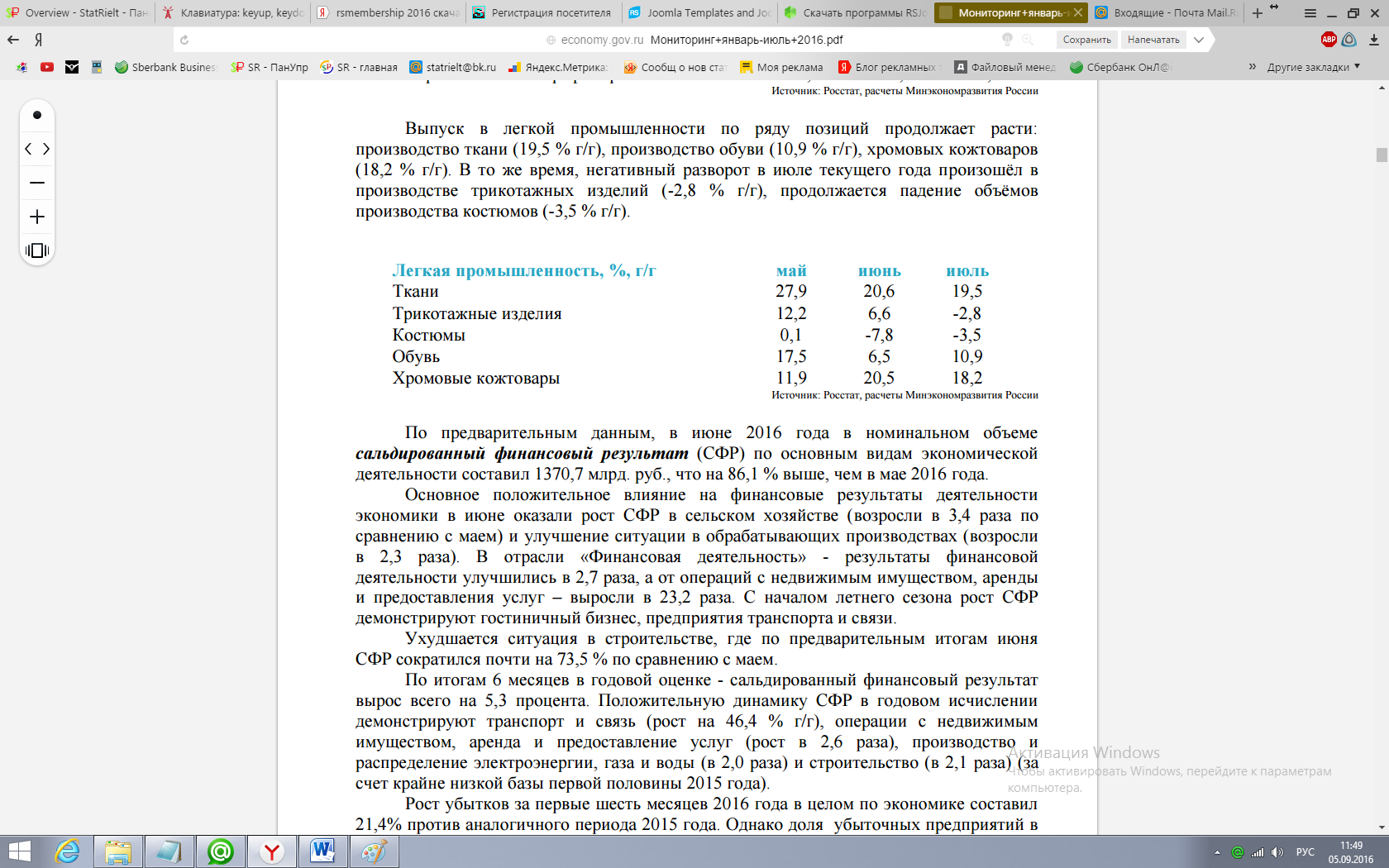












За семь месяцев текущего года **ВВП** сократился на 0,9 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года. Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,9 %, м/м). Зафиксировано также снижение в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (-0,5 %, м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост на 0,1 %, м/м.

За первое полугодие снижение **инвестиций в основной капитал** составило 4,3%. Способствуют этому ограничения источников финансирования: сокращение бюджетных капиталовложений, ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков. Объем кредитных средств, предоставленных нефинансовым организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.07.2016 г. в номинальном выражении вырос на 5,8% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а общая сумма задолженности по кредитам выросла на 6,6 процента. При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком до 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, продолжает снижаться (с июня 2015 г. снижение составило 2,8%) и в июне текущего года достигла значения 12,71%. Для субъектов малого и среднего предпринимательства кредитная ставка еще выше – 15,99% годовых в июне текущего года. Таким образом, несмотря на снижение, уровень процентных ставок, по-прежнему, остается высоким для большинства видов экономической деятельности.

Объемы работ в **Строительстве** в июле текущего года снизились по сравнению с июлем 2015 года на 3,5%, а с начала года снижение составило 5,2%. При этом, уже второй месяц после длительного снижения продолжается **восстановительный прирост ввода жилых домов**, который в отчетном месяце составил 4,1 % г/г (введено 5,7 млн. кв. м общей площади), в июне было 6,8% (6,8 млн. кв. м общей площади). **Ставка по ипотечным кредитам снизилась до уровня 12,98 % годовых**, в то время как на 1 июля 2015 г. она составляла 13,31 %. На этом фоне **отмечено оживление спроса населения на предоставление рублевых ипотечных жилищных кредитов**: в январе-июле текущего года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего номинальный объем выданных кредитов вырос на 43 % (с 467,9 млрд. руб. до 668,9 млрд. рублей), вернувшись на уровень двухлетней давности. При этом количество выданных кредитов выросло за тот же период на 37,1 процента.

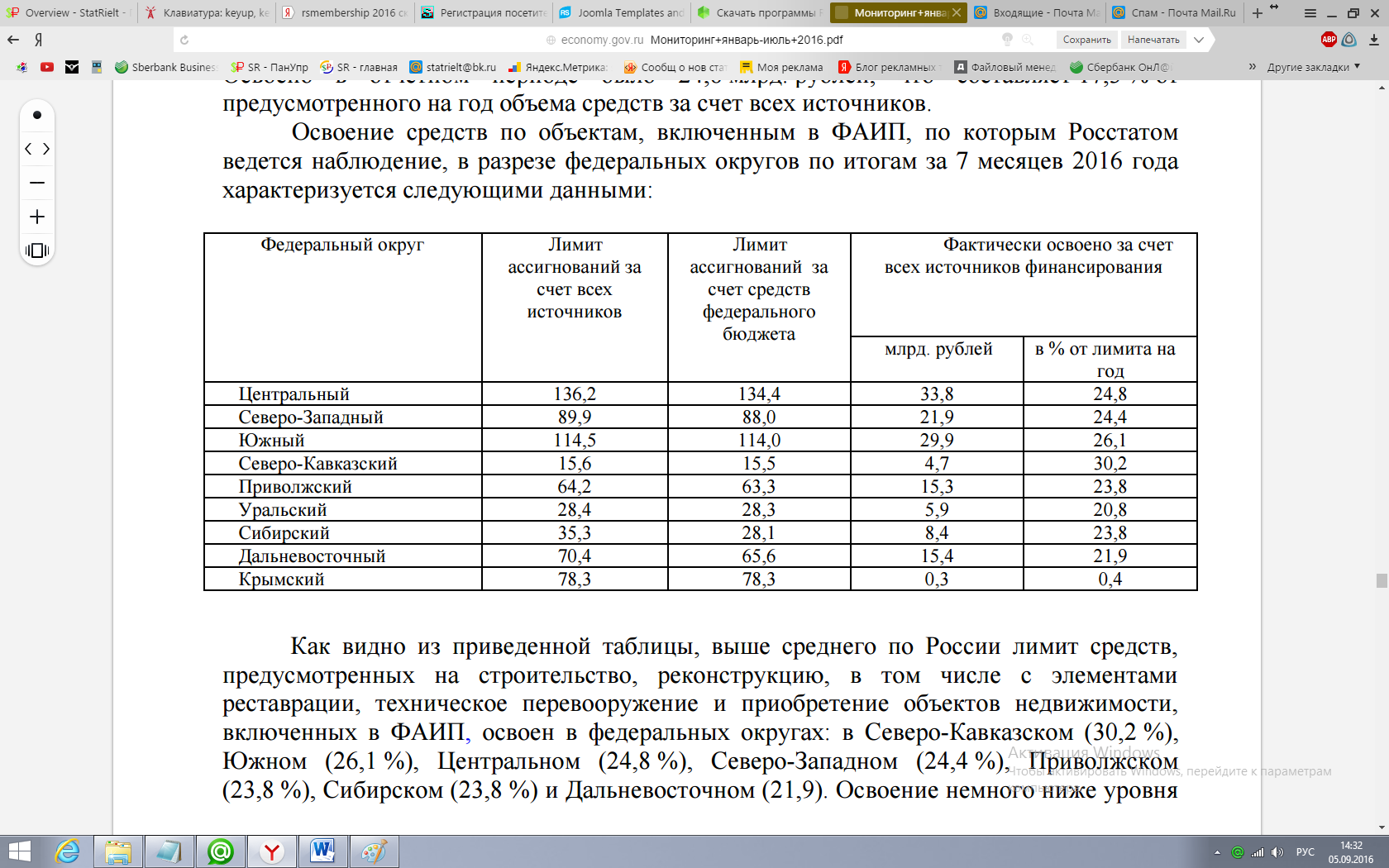
За январь-июнь 2016 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) строительных организаций вырос по сравнению с аналогичным периодом 2015 года в 2,1 раза в номинальном выражении и составил 49,4 млрд. рублей. Объем кредитных средств, предоставленных строительным организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.07.2016 г. в номинальном выражении вырос на 38,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (379,1 вместо 274,5 млрд. рублей

**Реальная заработная плата** в июле выросла на 0,6 % относительно июля прошлого года. Реальная заработная плата демонстрирует рост третий месяц подряд. В целом за январь-июль реальная заработная плата сохранилась на уровне аналогичного периода 2015 года.

Сокращение **реальных доходов** населения за январь-июль текущего года составило 5,3 % к соответствующему периоду предыдущего года.

**Положительное сальдо торгового баланса** в январе-июле 2016 г., по оценке, составило 52,0 млрд. долл. США, относительно января-июля 2015 г. снизилось на 48,0 процента.

**Инфляция** в июле составила 0,5%, с начала года – 3,9 %, за годовой период – 7,2%.



Доходная часть федерального бюджета за январь-июль 2016 года снизилась на -10,6 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, расходная часть снизились на -4,0%. Дефицит бюджета составил 21,8 %.

**Выводы и прогнозы экономики России**

В 2014 – 2015 годах обрушение рынка нефти и санкции, введенные США, привели к девальвации рубля и разрыву экономических и финансовых связей с некоторыми международными компаниями, что отрицательно отразилось на российской экономике, в существенной степени ориентированной на экспорт энергоносителей и на иностранные инвестиции. Это привело к дефициту бюджета, сокращению госпрограмм и социальных расходов, снижению доходов и инвестиционной активности, снижению потребительского спроса и к высокой инфляции, обусловив спад в некоторых отраслях промышленности, в строительстве и производстве основных строительных материалов, в розничной торговле и в платных услугах населению.

В этих условиях частичный уход с отечественного рынка иностранных компаний и импортных товаров сыграли положительную роль: у российских предприятий реального сектора появились возможности для увеличения своей доли на внутреннем рынке и увеличения выпуска продукции. Девальвация рубля стимулирует отечественное производство и экспорт и дает хороший шанс для улучшения отраслевой структуры, для развития мелкого и среднего производства, для импортозамещения. Сельское хозяйство, сельхозпереработка и производство сельхозмашин и оборудования показывают отличные результаты роста. Отмечен значительный рост производства в пищевой и легкой промышленности, рост производства автобусов, грузового транспорта и прицепов, производства машин и оборудования, металлорежущих станков, турбин, строительных кранов и подъемно-транспортного оборудования, рост производства машин и оборудования для металлургии, производства отделочных стройматериалов и металлических строительных конструкций, производства котлов и радиаторов отопления, производства искусственных и синтетических волокон, рост производства фармацевтической продукции, медицинского оборудования и инструментов, а также многих других важнейших для экономики видов продукции.

Снижение инфляции также указывает на стабилизацию экономики и финансов. Некоторый рост цен нефти также оказал поддержку консервативной финансовой политике государства и экономической активности бизнеса.

Со второй половины 2016 года в случае отсутствия внешних негативных факторов можно ожидать восстановления потребительского спроса и роста экономики. Ожидается, что с 2017 года восстановится положительная динамика инвестиций и рост доходов населения. Это должно привести к росту потребительского спроса и к стимулированию экономики.

В России есть все ключевые ресурсы: энергетика, сырье, кадровый потенциал. Для дальнейшего развития импортозамещения требуются значительные и регулярные инвестиции в активы высокотехнологичных отраслей. Необходимо развивать инженерную инфраструктуру, строить новые производственные здания и сооружения, приобретать, проектировать и создавать современное оборудование, обучать кадры, внедрять новые технологии и организацию производства. Важнейшей предпосылкой для экономической стабилизации являются государственные целевые программы, которые разгонят инвестиционные процессы. Однако это процесс многосложный, затратный, требует времени и ожидать скорого перелома здесь не стоит. Реформирование структуры экономики займет не менее десятка лет.

Учитывая количественную и географическую ограниченность мировой добычи природных ресурсов, углеводороды (нефть и газ) сохранят свою значимость для России и в будущем. В условиях расширяющегося мирового производства и потребления ресурсов, в условиях повышения себестоимости добычи мировые цены на нефть не могут искусственно удерживаться на низком уровне в течение длительного времени. С учетом цикличности развития мировой экономики, общая тенденция роста цен сохранится.

По оценке экспертов Morgan Stanley, в 2016 году на мировом рынке будет сохранятся профицит нефти, но уже в 2017-м образуется нехватка в 0,1 миллиона баррелей в сутки, которая к 2018-му увеличится в три раза. В 2019 - 2020 годах дефицит сырья составит 0,1 и 0,2 миллиона соответственно.

Потребности в нефти у Китая в последние 20-25 лет неизменно растут, и в начале апреля установлен рекорд по импорту нефти, а в ближайшем будущем КНР готовится стать главным мировым импортером, обогнав США. Признаки восстановления мира на Ближнем Востоке, общая тенденция большинства нефтедобывающих стран регулировать добычу и продажу нефти позволяют надеяться на стабилизацию цен на уровне 70 долл./баррель. Вместе с тем, все понимают высокую степень неопределенности в условиях балансирования между войной и миром.

В любом случае, России следует интенсивнее развивать импортозамещающие перерабатывающие и высокотехнологичные отрасли, чтобы снизить внешние риски.

**Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости**

1. Цены на недвижимость могут расти в условиях общего экономического роста, роста доходов населения и бизнеса при отставании на рынке предложения от спроса. Но сегодня ситуация другая: 1. в экономике в целом – рецессия (хотя отмечаются положительные тенденции), 2. доходы – на низком уровне, 3. предложение на рынке незначительно превышает спрос. Отрицательные экономические показатели 2015 – начала 2016 года негативно повлияли на настроение участников рынка. Однако экономические итоги первой половины 2016 года показывают, что дно кризиса пройдено и это дает надежду на восстановление и стабилизацию рынка недвижимости к концу 2016 года.
2. Внутриэкономических причин дальнейшего падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную роль сбережения и накопления капитала.
3. Учитывая снижение спроса в сезон отпусков, ещё сохранилась некоторая коррекция рыночных цен в крупных и крупнейших российских городах с плотной застройкой, где в предыдущие 15 лет (за исключением 2009-2010 годы) отмечался ажиотажный, но экономически необоснованный, рост. В сегодняшней ситуации снижение цен недвижимости до минимального (в пределах себестоимости строительства и нормы прибыли инвестора в 10 %) экономически оправдано. Другие, низкоактивные региональные рынки недвижимости более инерционны, поэтому продолжат некоторое снижение до периода начала общеэкономического роста.

С начала года отмечается снижение (-2,1%) цен на жильё вторичного рынка и снижение на (-5,9%) на квартиры первичного рынка, незначительный рост цен продажи офисных (+0,3%) и торговых (+1,1%) объектов, снижение цен на рынке аренды офисных помещений на (-2,0%) и торговых помещений на (-3,1 %), снижение на (-3,1%) на рынке продажи и на (-1,3%) на рынке аренды складской и производственной недвижимости.

1. В связи со снижением доходности рынка недвижимости сократились объемы строительства, что обусловило уход с рынка некоторых менее эффективных инвестиционных и строительных компаний. Сокращение строительства и постепенное восстановление потребительского спроса в дальнейшем подтолкнет рынок к росту цен и стабилизирует строительную индустрию.
2. Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования бизнеса стабилизируют спрос, но учитывая сезонность цен недвижимости, можно увидеть рост только к концу 2016 года.
3. В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке 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](http://www.gks.ru).
2. Минэкономразвития России «О текущей ситуации в экономике российской федерации по итогам января-июля 2016 года». Москва. Август 2016 г. (<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/12777398-a399-40e6-8a87-e1962531a13d/Мониторинг+январь-июль+2016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=12777398-a399-40e6-8a87-e1962531a13d>).
3. Центральный банк Российской Федерации <http://www.cbr.ru>.
4. Аналитик | Политика и экономика. <http://www.news-usa.ru/pochemu-evropa-boitsya-ssha-3-glavnykh-prichiny.html>, <http://www.news-usa.ru/pochemu-nachalas-vojna-v-sirii-161215.html>.