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. Развитие транспортных и информационных возможностей 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. В условиях ограниченности территорий и мировых природных ресурсов нарастают международные противоречия и конфликты. Особо это отражается во взаимоотношениях между военно-экономически сильными странами и странами, где государства слабые, а национальные экономики технологически значительно менее развиты. Эволюция финансовых и капиталистических отношений, особенно в 19-20 веках, в странах западной Европы и США 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, предполагает 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 и их контроль.

История России последних столетий показывает усиливающееся агрессивное влияние Запада. Самые грандиозные по количеству жертв мировые войны 20-го века, направленные против России, нарастающее сегодня колоссальное противодействие нашей стране во всех сферах международных отношений, а также военная расправа с неподчиняющимися Западу государствами в Латинской Америке, Африке, Азии и Европе, демонстрируют обострение межцивилизационных конфликтов. Важнейшие события последних лет, как подтверждение западной экспансии и попытки военного и экономического давления на остальные страны:

* 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. Размещение новых баз и средств ПВО НАТО 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;
* Обрушение (спланированное или спонтанное, на это есть разные точки зрения) цен нефтяного рынка резким наращиванием добычи сланцевой нефти в США, несмотря на убыточность этого направления и необратимый ущерб собственной экосистеме. 1 июня президентом США подписан указ о выходе из Парижского соглашения по климату, открывающий дорогу развитию сланцевой и угольной энергетике.

Эти внешние факторы отрицательно отражаются на российской экономике: нарушение и ограничение внешнеэкономических связей, ограничение внешней торговли, инвестиций и заимствований, вынужденные отвлечения средств и ресурсов на оборону, сокращение госбюджета, отрицательное пропагандистское влияние на население. В результате Россия вынуждена 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. На рынке нефти сегодня разворачиваются серьёзные конфликты и не всё однозначно. Принятое ОПЕК и 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. Однако учитывая недостатки сланцевой добычи, президент США снял запрет на разведку и добычу шельфовой нефти США. Какие будут последствия для энергетических рынков, покажет время, а пока, наиболее вероятно, что цена нефти в ближайшем будущем будет на уровне 50 долл./барр.

В условиях беспрецедентного давления Запада в период 2014 – 2016 гг. Россия всесторонне развивает экономику и расширяет внешнеэкономические связи:

* В настоящее время реализуется 328 проектов 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;
* На состоявшемся 1 - 3 июня Санкт-Петербургском международном экономическом форуме участвовало более 14 тысяч человек из 143 стран и подписано около 400 инвестиционных соглашений с зарубежными компаниями на сумму более двух триллионов рублей. Справочно: в ходе форума ПМЭФ 2016 года было подписано 356 соглашений на сумму более одного триллиона рублей.

**Основные экономические показатели Российской Федерации**

(<http://www.gks.ru/bgd/regl/b17_01/Main.htm>)

|  | Апрель 2017г. | В % к | | **Январь- апрель 2017г. в % к январю- апрелю 2016г.** | Справочно | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| апрелю 2016г. | марту 2017г. | апрель 2016г. в % к | | январь- апрель 2016г. в % к январю- апрелю 2015г. |
| апрелю 2015г. | марту 2016г. |
| Валовой внутренний продукт |  | 100,51),2) |  |  | 99,63) |  |  |
| Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности |  | 103,1 | 96,9 | **101,0** | 100,4 | 95,3 | 99,8 |
| Индекс промышленного производства4) |  | 102,3 | 97,7 | **100,7** | 101,0 | 96,3 | 101,1 |
| Продукция сельского хозяйства,млрд.руб. | 315,4 | 100,8 | 113,6 | **100,7** | 103,5 | 113,9 | 103,6 |
| Грузооборот транспорта, млрд.т-км | 450,8 | 109,4 | 100,1 | **106,4** | 100,7 | 95,2 | 101,3 |
| в т. ч., железнодорожного транспорта | 205,2 | 108,0 | 95,3 | **107,5** | 102,4 | 95,9 | 101,0 |
| Объем услуг в сфере   телекоммуникаций, млрд.рублей | 131,2 | 96,3 | 99,6 | **98,2** | … | … | … |
| Оборот розничной торговли, млрд.руб. | 2329,3 | 100,0 | 98,7 | **98,6** | 95,7 | 98,3 | 95,2 |
| Объем платных услуг населению,   млрд.руб. | 711,2 | 99,2 | 98,2 | **99,9** | 99,7 | 99,2 | 99,0 |
| Внешнеторговый оборот, млрд.долл. сша | 50,15) | 129,86) | 121,17) | **132,18)** | 77,16) | 116,97) | 73,18) |
| в том числе: экспорт товаров | 31,3 | 135,2 | 121,6 | **136,0** | 70,4 | 115,2 | 67,0 |
| импорт товаров | 18,7 | 121,8 | 120,2 | **125,9** | 90,0 | 119,5 | 85,3 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд.руб. | 2202,29) | 102,32) |  |  | 98,83) |  |  |
| Индекс потребительских цен |  | 104,1 | 100,3 | **104,5** | 107,3 | 100,4 | 108,1 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров4) |  | 107,6 | 98,5 | **111,6** | 101,3 | 101,9 | 104,1 |
| Реальные располагаемые денежные доходы10) |  | 92,4 | 102,0 | **97,8** | 93,2 | 107,9 | 95,4 |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: |  |  |  |  |  |  |  |
| номинальная, руб. | 3925310) | 106,710) | 102,010) | **107,010)** | 106,1 | 102,8 | 107,3 |
| реальная |  | 102,510) | 101,710) | **102,410)** | 98,9 | 102,3 | 99,3 |
| Общая численность безработных  (в возрасте 15-72 лет), млн.человек | 4,0 | 89,6 | 98,6 | **92,9** | 102,3 | 99,0 | 102,5 |
| Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек | 0,9 | 83,3 | 96,5 | **86,0** | 103,8 | 99,4 | 106,9 |
| 1) Предварительная 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 март 2017 года.  6) Март 2017г. и март 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  7) Март 2017г. и март 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  8) I квартал 2017г. и I квартал 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  9) Данные за I квартал 2017 года.  10) Оценка.  (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 4,5 %, ощутимый рост грузоперевозок (+6,4 %), особенно, железнодорожных (+7,5%), и внешнеторгового оборота (+32,1%, с положительным сальдо), а также незначительный рост реальной зарплаты (+2,4%) и снижение числа безработных (-7,1 %).

Среди отрицательных: рост цен промтоваров (+11,6 %), по-прежнему отстающий товарооборот розничной торговли (-1,4 %), наблюдаемый с 2015 года, сохраняется снижение телекоммуникационных услуг (-1,8%).

Индекс изменений по **обрабатывающей промышленности** составил 0,996 (-0,4%), что отразило действие санкций и снижение курса рубля. Но, что является положительным фактором, наблюдаем значительный рост импортозамещающих производств пищевых продуктов, текстиля, одежды, деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электрооборудования, транспортных средств:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Апрель 2017г. в % к апрелю 2016г | Январь-апрель 2017г. к янв-апр 2016 г.,% |
| **Обрабатывающие производства** | **100,6** | **99,6** |
| из них:  производство пищевых продуктов | 105,2 | **103,1** |
| производство напитков | 95,7 | **101,9** |
| производство табачных изделий | 76,8 | **77,5** |
| производство текстильных изделий | 105,4 | **104,2** |
| производство одежды | 104,3 | **107,4** |
| производство кожи и изделий из кожи | 102,7 | **106,6** |
| обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения | 99,7 | **103,1** |
| производство бумаги и бумажных изделий | 108,1 | **108,7** |
| деятельность полиграфическая   и копирование носителей информации | 90,7 | **91,3** |
| производство кокса и нефтепродуктов | 103,4 | **99,5** |
| производство химических веществ и химических продуктов | 105,2 | **106,9** |
| производство лекарственных средств и материалов,  применяемых в медицинских целях | 107,2 | **112,1** |
| производство резиновых и пластмассовых изделий | 102,4 | **104,2** |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 99,3 | **102,0** |
| производство металлургическое | 100,3 | **93,4** |
| производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования | 94,7 | **92,4** |
| производство компьютеров, электронных и оптических изделий | 91,3 | **92,7** |
| производство электрического оборудования | 98,0 | **104,0** |
| производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки | 90,6 | **103,8** |
| производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов | 111,9 | **113,1** |
| производство прочих транспортных средств и оборудования | 76,3 | **87,9** |
| производство мебели | 112,3 | **104,0** |
| производство прочих готовых изделий | 100,4 | **97,7** |
| ремонт и монтаж машин и оборудования | 93,6 | **99,9** |

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

**Объёмы строительно-монтажных работ** в сопоставимых ценах в январе - апреле 2017г. ещё снизились по сравнению с прошлым годом (- 3,1 %), но в апреле снижение замедлилось (-0,4%). И уже на сегодня заключено договоров подряда за период январь – май на сумму 2355,9 млрд. руб., что на 6,3 % больше аналогичного периода 2016 года (2215,3 млрд. руб.).

Оценивая снижение объёмов СМР в 2015 - 2016 годах, необходимо учитывать, что это произошло после колоссального 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 фактическая стоимость 1 кв.м. общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых и нежилых зданиях, построенных в I квартале 2017г., составила 43503 рубля (в I квартале 2016г. - 42525 рублей).

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

**Объём предоставленных кредитов** на 1 апреля 2017 года возрос: организациям 32 392,0 млрд. руб (- 5% по сравнению с 1.04.2016), физическим лицам – 10 869,9 млрд. руб. (+3%), из них ипотечных кредитов - 146,73 млрд. руб. (+23,3%) под 11,68% годовых (средневзвешенная ставка) (-9,4%).

**Реальная зарплата** (среднемесячная) возросла на 2,4 %, но **реальные располагаемые денежные доходы** (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), в январе-апреле 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 2,2%.

Вместе с тем, **вклады населения** на 1 апреля 2017 года возросли до 24 031,7 млрд. руб. (+6,2%).

**Инфляция** в апреле 2017 г. к апрелю 2016 г. снизилась до 4,1 %.

**Ключевая ставка,** установленная Центральным банком России с 02.05.2017г., - 9,25% 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, 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 сохранит перечисленные проблемы и риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – апрель 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 – 7 % 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 износа имеющихся коммерческих объектов по данным [на конец 2010 года](http://www.gks.ru/bgd/regl/b11_04/isswww.exe/stg/d10/01-00.htm) составила 29,1 %.

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>,
* <https://rg.ru/2017/06/03/reg-szfo/na-pmef-podpisany-investsoglasheniia-na-dva-trilliona-rublej.html>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.06.2017 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).