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

Каждый объект недвижимости, по определению, связан с землёй, поэтому потенциально относится к региональному рынку недвижимости, цена предложения и продажи его на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия в целом зависят от состояния экономики страны и политики, проводимой руководством. Политика и экономика неразрывно связаны, как две стороны одной медали. Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет.

Изменение общественно-политического устройства России, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в стране в 1990 - 1999 гг., привели к резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Высокими темпами развивалось капитальное строительство, обновлялись основные фонды, крупные города обросли «лесом» строительных кранов, машин и механизмов.

Ввод в действие основных фондов (в % к 1990 году в сопоставимых ценах): 

Обновление основных фондов предприятий и организаций (производственных зданий и сооружений, парка оборудования и техники) в 2015 г. (в сопоставимых ценах, %):



Жилищное строительство 2000-2015гг. (тыс. кв.м. общей площади):

 Учитывая модернизированную за этот период оборону и сохранившуюся ядерную мощь России, такое развитие и усиление страны нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США после разрушения СССР. Сильная Россия стала главной угрозой для Запада, экономическое превосходство которого основано на полном военно-политическом подчинении остального мира.

 Россия не согласилась с отведённой Западом ролью бесправного «партнёра» и судьбой, уготованной для стран так называемого «третьего мира» - стран Африки, Латинской Америки и центральной Азии - экономических колоний Запада, где искусственно устраиваются межэтнические конфликты и войны, уничтожаются государства, разоряются и сманиваются наиболее активные трудовые ресурсы и за бесценок вывозятся полезные ископаемые этих стран. Политическое руководство России при поддержке со стороны значительного большинства населения, что подтвердили президентские выборы 18 марта, выбрало путь независимости государства и экономического развития в пользу собственной страны. Поэтому сегодня в международных отношениях сложилось и возрастает экономическое и политическое напряжение между правящими кругами стран Запада (США и Великобританией) и входящих в орбиту их влияния (Германии, Франции, Японии) и, с другой стороны, Россией, поддерживаемой быстроразвивающимся Китаем, а также некоторыми другими странами Азии, Африки и Латинской Америки. Это остро проявляется в военных конфликтах на Украине и в Сирии, в провокациях западных спецслужб с химическим оружием и отравлением бывших российских граждан, в размещении военных баз НАТО в приграничных к России странах, в санкциях против российских компаний и политических деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации, в том числе спортивные, и СМИ.

Вместе с тем, несмотря на сохраняющийся риск демонстрации США своей военной мощи в любом регионе мира, многие страны и деловые круги видят в России гаранта стабильности и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот (по данным Банка России) вырос в 2017 по сравнению с 2016 годом на 24,8 %, а высокое положительное сальдо торгового баланса в сумме 115,3 млрд. долл. (+27,7% к 2016 г.) позволяет не только успешно обслуживать внешний долг, но и выполнять госпрограммы структурного развития экономики страны. Несмотря на сокращение с 2015 года доходов Российского бюджета (из-за искусственно созданного США обрушения цен нефти, вызванного «сланцевой революцией»), в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: авто- и железных дорог, крупнейших мостов, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание крупнейших транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север.

**Основные экономические показатели Российской Федерации**

**ВВП** по итогам 2017 года относительно 2016 г. составил 101,5%.

**Промышленное** производствов феврале 2018 года по сравнению с февралем 2017 годом возросло на 1,5%, с начала года - +2,2% (январь-февраль 2017г.было снижение - -0,3%).

Рост наблюдается по всем основным отраслям. Значительно (105-120% и более) растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, комбайнов, текстиля, одежды, бульдозеров, грузовых и легковых автомобилей, автобусов, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электродвигателей, транспортных средств. Особенно важен рост производства станков, сельскохозяйственных машин и оборудования, электрооборудования, пластмасс, удобрений. Рост объемов транспортировки и хранения (+3,7%), финансовых и страховых услуг (+2,5%), операций с недвижимым имуществом (+2,2%) розничной и оптовой торговли (+3,1%), услуг гостиниц, общественного питания и других услуг (+1,0–2,4%) показывает восстановления спроса.

**В строительстве**. Введено в эксплуатацию общей площади жилых зданий 103,5 млн. кв.м. (103,4 в 2016г.), нежилых 29,6 млн. кв. м. (-8,6%), в т. ч.:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|   | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | январь-декабрь 2017 |
| **Общая площадь зданий -**  |   |   |   |   |   |   |
| **всего, млн. м2** | **28,4** | **30,7** | **34,2** | **33,2** | **32,4** | **29,6** |
|          из них: |   |   |   |   |   |   |
|  промышленные | 4,5 | 4,2 | 5,2 | 4,8 | 4,6 | 4,2 |
|  сельскохозяйственные | 5,4 | 4,4 | 4,6 | 5,1 | 5,8 | 7,3 |
|  коммерческие | 7,6 | 9,5 | 12,0 | 11,6 | 10,2 | 8,1 |
|  административные | 2,1 | 2,2 | 2,5 | 2,1 | 1,9 | 1,5 |
|  учебные | 2,9 | 3,3 | 3,9 | 4,5 | 3,3 | 3,0 |
|  системы здравоохранения | 1,1 | 1,3 | 0,8 | 0,9 | 1,1 | 1,1 |
|  другие | 4,8 | 5,8 | 5,2 | 4,2 | 5,5 | 4,4 |

Введено в эксплуатацию 1131,4 тыс. квартир общей площадью 78,6 млн. кв.м. (-2,1% к 2016г., в 2016 г. -6% к 2015г.)). Средняя стоимость строительства квартир в РФ в 2017 году составила 41340 руб./кв.м. общей площади жилых помещений, в том числе [по регионам](#_Средняя_стоимость_строительства). Введено индивидуальных жилых домов общей площадью 32,7 млн. кв.м. (+2,8%). При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительством жилья составила: в целом по России – 41,6%;

**Инфляция** по итогам февраля 2018 г. к февралю 2017 г. составила 2,2%.

**Реальные располагаемые денежные доходы** населения в феврале 2018 возросли (м/м 2017г.) на 4,4%. Реальная зарплата - +9,7%.

Привлечённые банками **средства организаций и физ. лиц** (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.03.2018 г. составили 52,9 трлн. руб. (+4,1%).

**Объём предоставленных кредитов** в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.03.2018 года: организациям и предпринимателям – 5,8 трлн. руб. (+27% по сравнению с 01.03.2017г.), физическим лицам - 2,1 трлн. руб. (+35,4%), из них ипотечных жилищных кредитов – 2,02 трлн. руб. (+37%) по средневзвешенной ставке 9,8% годовых.



**Ключевая ставка,** установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет 7,25% годовых.

**Международные резервы** Российской Федерации на 09.03.2018 возросли до 457,8 млрд долл. США (+15,1% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

**Государственные целевые программы**. На 01.12.2017 года в России реализуется 41 [государственная программа](http://government.ru/programs/) по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития по блокам: новое качество жизни – 6922 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1757 млрд. руб., эффективное государство – 1632 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 803 млрд. руб.

**Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости**

Сильное государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций являются благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики.

Из приведённых статистических данных видим, что рост ВВП оказался ниже прогнозного и составил лишь 1,5%. «Потянули» вниз: недостаточное восстановление объёмов строительства и производства стройматериалов (кирпича, бетонных изделий, фанеры, стекла и др.), а также другие отрасли, «пострадавшие» от резкого падения потребительского спроса (винодельческая, пивоваренная, производства сигарет). Однако, **все ключевые экономические показатели России показывают динамику опережающего роста**: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики, снижается зависимость бюджета от мировых цен нефти. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстанавливается спрос (рост торгового товарооборота), что ведёт к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая исторически сложившуюся высокую долю добывающих отраслей в российской экономике, учитывая, что структурная реформа и импортозамещение - процессы длительные, в условиях усилившегося внешнеполитического давления со стороны Запада экономика в течение ближайших лет сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2018 гг. и опережающие темпы роста ключевых отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и поддержка, позволяют надеяться на дальнейший экономический рост ВВП в размере 2-2,3 % за 2018 год. Девальвация рубля 2014-2015 гг. создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные деловые партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в России. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье и гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

Главным фактором, сдерживающим экономический рост, является действия США и Великобритании (после провалившихся попыток военного давления) по изоляции и «демонизации» России. Это отрицательно повлияло, прежде всего, на потребительскую активность населения и деловую активность бизнеса России. Однако в современных условиях коммуникаций реальная международная изоляция России невозможна, поскольку в условиях военного паритета Запада и России экономическая выгода работы с Россией других стран и компаний Европы, Азии, Африки и Латинской Америки превышает временные интересы отдельных политических элит и вбросы дезинформации западных СМИ. Вместе с тем, попытки оголтелого бездоказательного очернения России с целью устрашения остальных стран и нарушение международных норм, вероятно, приведут к изоляции самих США и Великобритании.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего нормального развития.

Большая перспектива видится в следующих направлениях:

* Учитывая высокую долю ветхого и аварийного жилья в жилом фонде и продолжающуюся урбанизацию, стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-класса, а также объекты в перспективных экономически развитых районах. По мере общеэкономического роста будут востребованы высококачественные многокомнатные квартиры большой площади.
* По-прежнему перспективно и «раскручено» загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
* В экономически активных и перспективных городах сохранится тренд на развитие инвестиционного и арендного бизнеса. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастёт спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.
* В направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет 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 %.
* По мере роста экономики восстановится спрос и на коммерческую недвижимость. Будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%.
* С целью совершенствования функциональных параметров существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта, улучшения архитектурных форм и стилей.
* Современные возможности науки и техники позволяют создавать строительные материалы и конструкции с новыми качественными характеристиками, совершенствовать строительные технологии, интенсифицировать строительство.
* Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений новых качественных стандартов: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений, развития дорожной сети.
* Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать новые архитектурные формы и ансамбли, которые улучшат облик городов и других поселений.
* В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), контроль использования по целевому назначению и совершенствование законодательства и налогообложения.

Источники информации:

1. [http://www.gks.ru/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125),
2. <http://www.cbr.ru/>,
3. <https://news.yandex.ru/quotes/1006.html>.

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.04.2018 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**.*

|  |
| --- |
| Средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых помещений во введенных в эксплуатацию жилых домах квартирного типа без пристроек , надстроек и встроенных помещений и без жилых домов, построенных населением по субъектам Российской Федерации в январе-декабре 2017 года |
|
|
| (рублей) |
|   | Всего | в том числе: |
|
| в сельской местности  | в городах и поселках городского типа |
|
| **Российская Федерация** | **41340** | **38647** | **41677** |
| **Центральный федеральный округ** | **42887** | **36704** | **43430** |
| Белгородская область | 47772 | 33747 | 50644 |
| Брянская область | 30176 | 29581 | 30267 |
| Владимирская область | 31799 | 30712 | 31833 |
| Воронежская область | 32436 | 31403 | 32588 |
| Ивановская область | 30367 | 26049 | 30621 |
| Калужская область | 32872 | 40817 | 32539 |
| Костромская область | 31238 | 31141 | 31239 |
| Курская область | 29082 | 27943 | 29105 |
| Липецкая область | 29708 | 24933 | 30166 |
| Московская область | 49354 | 42887 | 49782 |
| Орловская область | 30254 | 27881 | 31972 |
| Рязанская область | 38410 | 38468 | 38408 |
| Смоленская область | 32200 | 31770 | 32383 |
| Тамбовская область | 31372 | 29389 | 31668 |
| Тверская область | 36746 | 39398 | 36341 |
| Тульская область | 32709 | 15230 | 32769 |
| Ярославская область | 38407 | 33512 | 38914 |
| г.Москва | 61244 | - | 61244 |
| **Северо-Западный федеральный округ** | **49283** | **42398** | **51592** |
| Республика Карелия | 39808 | 32124 | 40786 |
| Республика Коми | 40744 | 33124 | 44933 |
| Архангельская область | 42532 | 40761 | 42592 |
|  в т.ч. Ненецкий АО | 57479 | 48123 | 60005 |
|  Архангельская обл (кроме Ненецкого АО) | 41638 | 36438 | 41753 |
| Вологодская область | 33105 | 33079 | 33108 |
| Калининградская область | 38392 | 34173 | 38677 |
| Ленинградская область | 43188 | 43218 | 43108 |
| Мурманская область | 64676 | 67210 | 64484 |
| Новгородская область | 32153 | - | 32153 |
| Псковская область | 33091 | 34879 | 31539 |
| г.Санкт-Петербург | 60403 | - | 60403 |
| **Южный федеральный округ** | **38916** | **30700** | **39123** |
| Республика Адыгея (Адыгея) | 26014 | 26623 | 25040 |
| Республика Калмыкия | 30234 | 20000 | 30565 |
| Республика Крым | 41971 | - | 41971 |
| Краснодарский край | 39689 | 28648 | 39832 |
| Астраханская область | 32416 | 43608 | 30863 |
| Волгоградская область | 30489 | 29665 | 30489 |
| Ростовская область | 41050 | 32726 | 41450 |
| **Северо-Кавказский федер. округ** | **31983** | **28156** | **32016** |
| Республика Дагестан | 29289 | 27341 | 29321 |
| Республика Ингушетия | 43977 | - | 43977 |
| Кабардино-Балкарская Республика | 30441 | - | 30441 |
| Карачаево-Черкесская Республика | 36481 | - | 36481 |
| Республика Северная Осетия-Алания | 34523 | 29102 | 34700 |
| Чеченская Республика | 30714 | - | 30714 |
| Ставропольский край | 31239 | 30382 | 31240 |
| **Приволжский федеральный округ** | **36247** | **34950** | **36482** |
| Республика Башкортостан | 32855 | 33124 | 32649 |
| Республика Марий Эл | 32846 | 25305 | 34117 |
| Республика Мордовия | 35043 | 33181 | 35078 |
| Республика Татарстан (Татарстан) | 42343 | 40371 | 42529 |
| Удмуртская Республика | 35981 | 28399 | 36377 |
| Чувашская Республика - Чувашия | 33774 | 27540 | 34140 |
| Пермский край | 36741 | 39005 | 36480 |
| Кировская область | 32387 | 27297 | 33031 |
| Нижегородская область | 43626 | 39091 | 45425 |
| Оренбургская область | 31610 | 24514 | 32487 |
| Пензенская область | 36055 | 32619 | 37199 |
| Самарская область | 35078 | 35164 | 35047 |
| Саратовская область | 25911 | - | 25911 |
| Ульяновская область | 28924 | 25407 | 28972 |
| **Уральский федеральный округ** | **40623** | **40229** | **40661** |
| Курганская область | 32673 | 32426 | 32684 |
| Свердловская область | 40547 | 38028 | 40597 |
| Тюменская область | 46440 | 43068 | 47068 |
|  в т.ч. Ханты-Мансийский АО | 48158 | 44820 | 48432 |
|  в т.ч. Ямало-Ненецкий АО | 65860 | 62670 | 67468 |
| Тюменская область (без авт. округов) | 39900 | 33295 | 41398 |
| Челябинская область | 31230 | 29245 | 31367 |
| **Сибирский федеральный округ** | **39412** | **35518** | **39794** |
| Республика Алтай | 32673 | 38171 | 30359 |
| Республика Бурятия | 33989 | - | 33989 |
| Республика Тыва | 39152 | 31196 | 41414 |
| Республика Хакасия | 35294 | 33954 | 35346 |
| Алтайский край | 29200 | 22566 | 29209 |
| Забайкальский край | 44396 | 27745 | 45037 |
| Красноярский край | 45048 | 37487 | 45254 |
| Иркутская область | 37134 | 26425 | 38791 |
| Кемеровская область | 35096 | 34918 | 35100 |
| Новосибирская область | 43286 | 39041 | 43909 |
| Омская область | 36351 | 34678 | 36436 |
| Томская область | 39575 | 38353 | 40124 |
| **Дальневосточный федеральный округ** | **53910** | **54450** | **53834** |
| Республика Саха (Якутия) | 57814 | 57830 | 57812 |
| Камчатский край | 67684 | 83689 | 59102 |
| Приморский край | 44961 | 34592 | 46225 |
| Хабаровский край | 47775 | 43880 | 47995 |
| Амурская область | 43944 | 35641 | 45402 |
| Магаданская область | 72061 | - | 72061 |
| Сахалинская область | 64803 | 58072 | 65787 |
| Еврейская автономная область | 32230 | 35175 | 32122 |
| Чукотский автономный округ | 120204 | 120204 | - |