|  |
| --- |
| Авторы не ставят своей целью провести и продемонстрировать 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, определяющее значение имеет понимание общеполитической ситуации, состояния мировой экономики и экономического положения страны. Инвестиционный, строительный и любой другой бизнес (как создающий объекты недвижимости, так и использующий недвижимость) в значительной степени зависит от внешних факторов влияния (товарные рынки, спрос на материалы и продукцию, курсы валют, активность покупателей и продавцов, покупательная способность, трудовые и финансовые ресурсы и возможности, налоговая система, безопасность, сохранность собственности, инфраструктура бизнеса и мн. другие). Все факторы бизнеса формируются окружающей средой: политическим и социально-экономическим положением региона, зависящим от положения страны, на которое, в свою очередь, оказывает влияние мировая политика и глобальная экономика.

(от 01.02.2016 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,

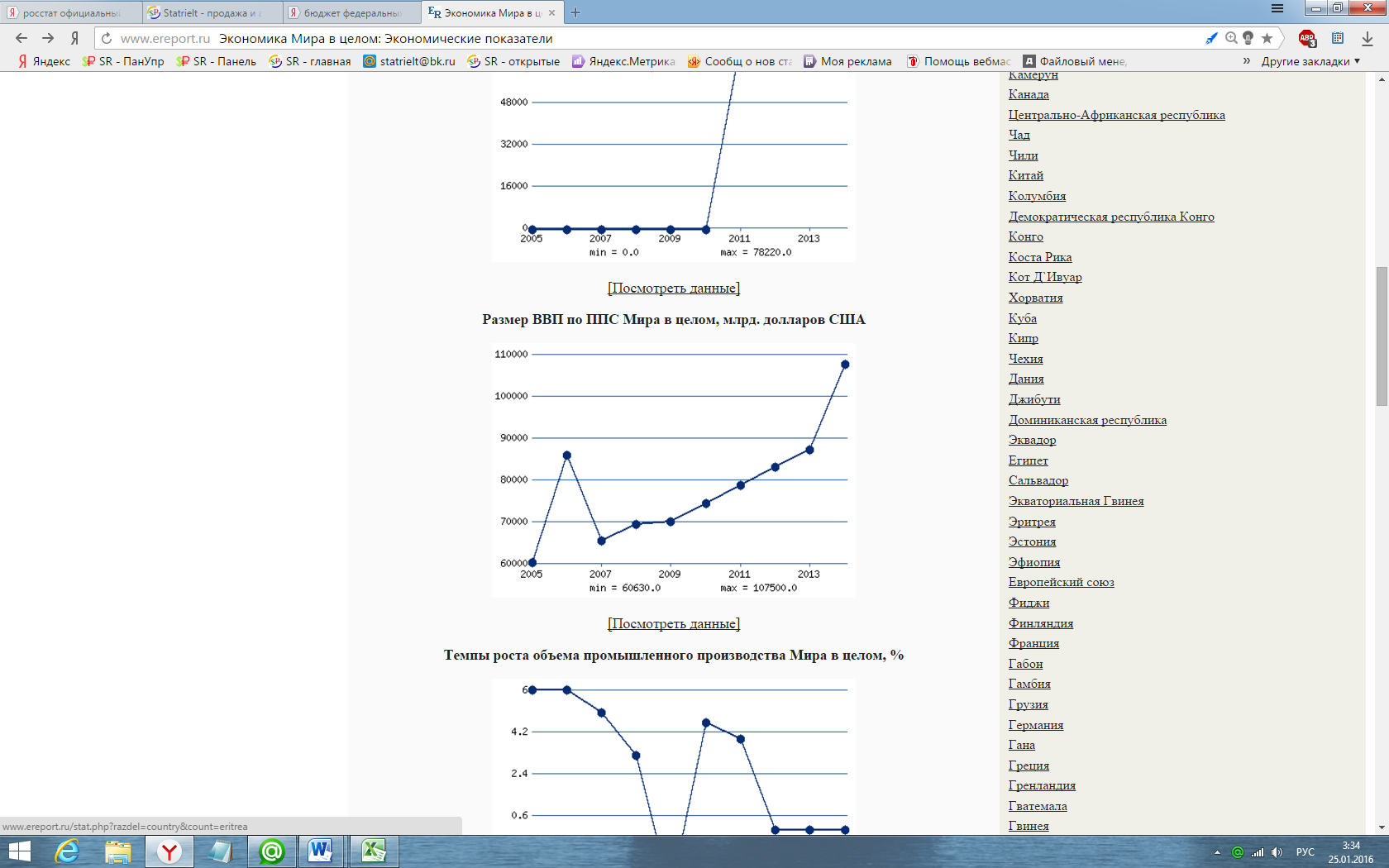
# оценить причины и следствия отрицательного и положительного воздействия факторов на рынок.

# Определяющими факторами являются:

* Темпы развития и влияние мировой экономики и политики на экономику страны.
* Уровень и темпы развития национальной экономики и экономики соответствующего региона.
* Общая структура и комплексное развитие экономики. Уровень и динамика развития технологичных отраслей.
* 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, за исключением 2009 года:



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 %.

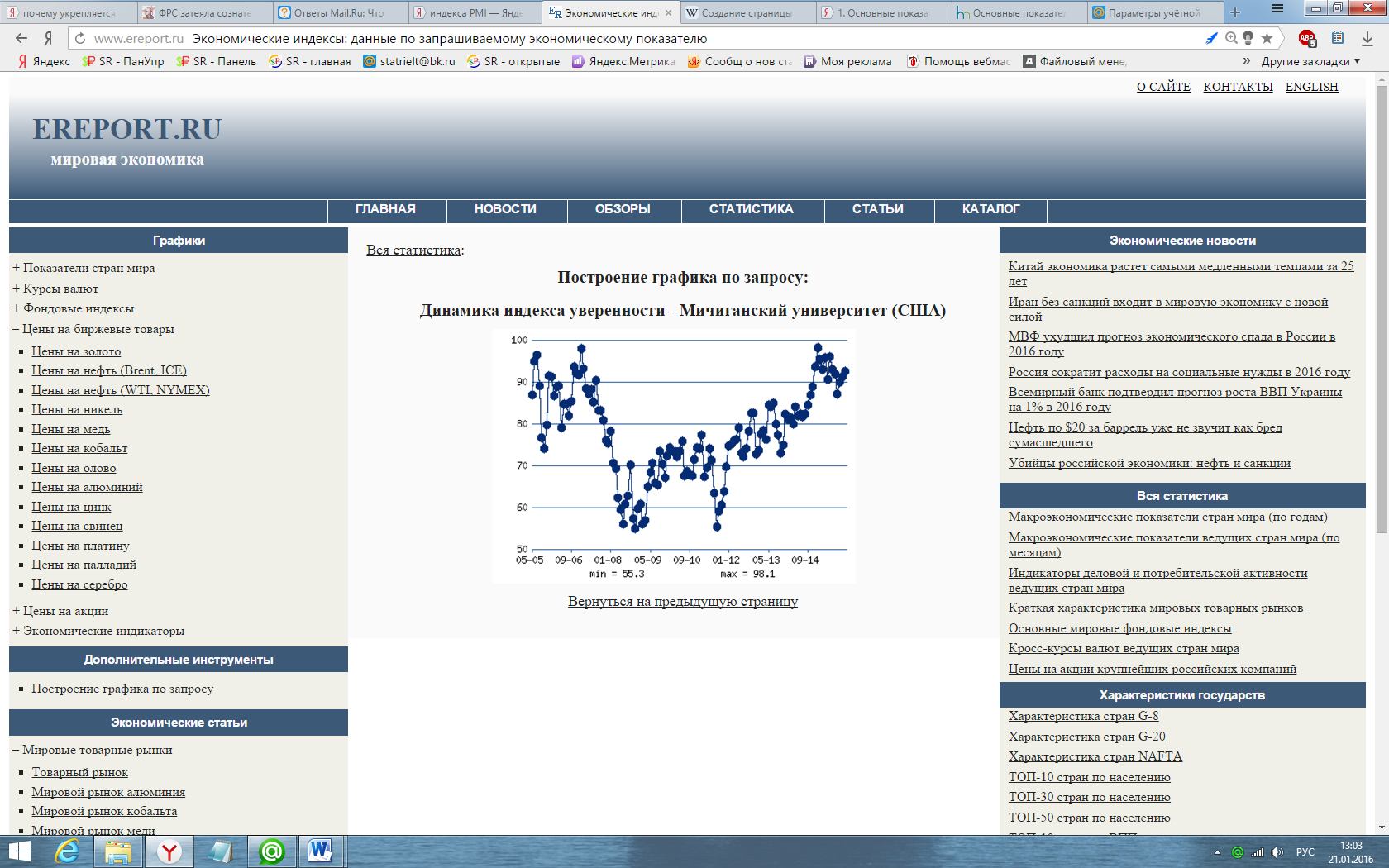
Объемы мировой торговли:

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

Более половины продукции в мире производится США, Японией, странами Евросоюза и Канадой. На долю США приходится почти 24 % мирового ВВП. Эти страны задают общий тон мирового экономического развития. Поэтому стабильность экономики развивающихся стран в значительной мере зависит от геополитических и экономических действий развитых стран, и прежде всего, со стороны США.

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

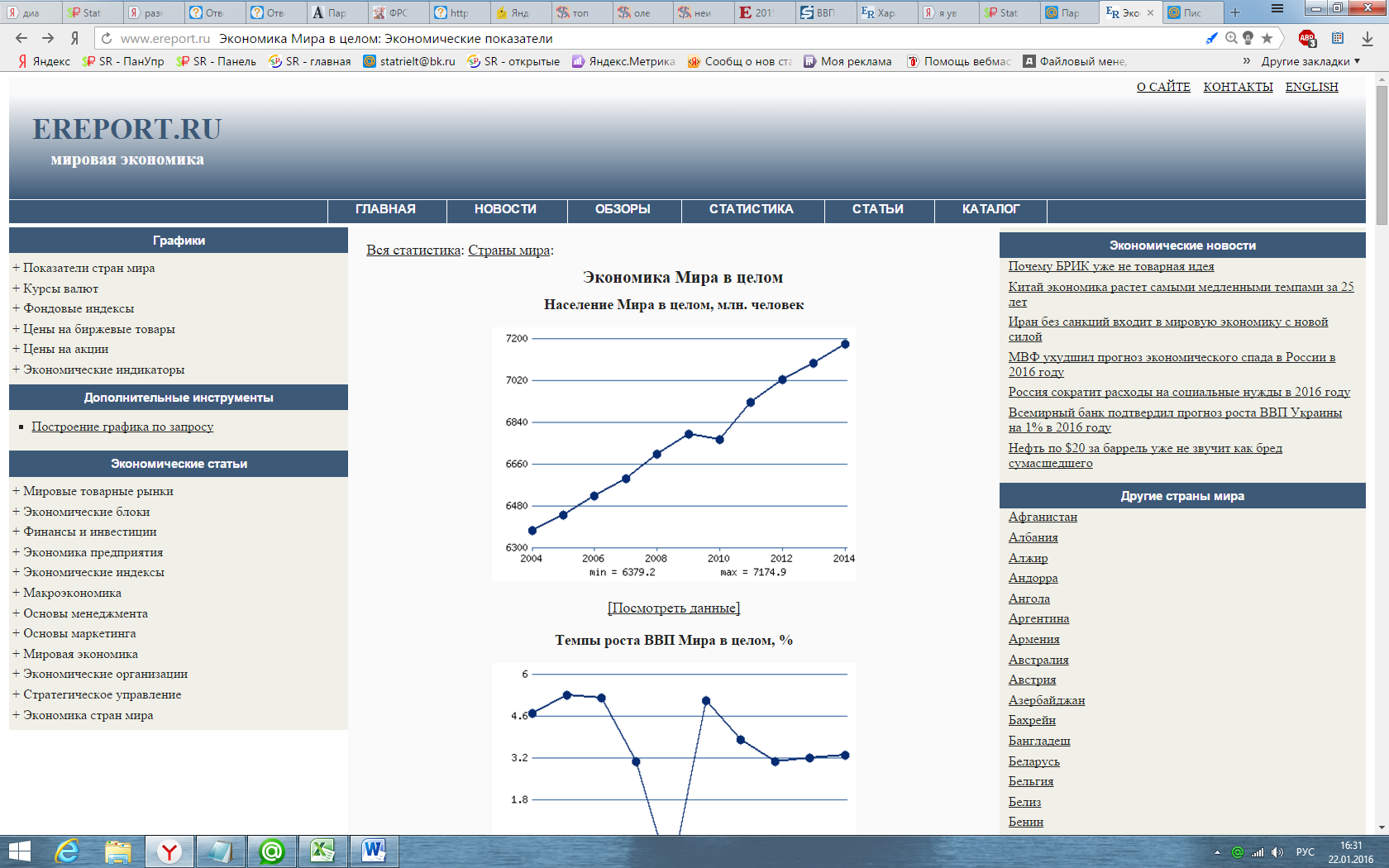
При этом, индекс потребительского доверия в США:



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

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

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 ресурсов.

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 качеству жизни населения. В этих условиях стремление крупного мирового капитала к прибыли 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, экономические конфликты и войны, итогом которых становится перераспределение ресурсов, инвестиций, финансовых потоков. Поэтому хаос и войны, посеянные в нефтедобывающих странах Северной Африки и Ближнего Востока, приведшие к ещё большей разобщенности стран - поставщиков нефти, - это экономическое давление на геополитических конкурентов, на развивающийся мир.

## 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 объемы добычи (производства) не снижают, чтобы не потерять контракты и свою долю на рынке:

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

## В тоже время по данным МВФ, прогноз роста мировой экономики на 2016 год - 3,4% т в 2017 году - 3,6 %. В странах с развитой экономикой наблюдается неравномерное восстановление и прогнозируется рост в 2016 и 2017 годах.

## 

Устойчивый рост **США** опирается на благоприятную финансовую конъюнктуру и укрепление рынка жилья и рынка труда. При этом возникают некоторые проблемы в связи с укреплением доллара, вызывающим некоторое сокращение производства обрабатывающих отраслей промышленности США.

В **зоне евро** сохраняется рост. Растущее потребление, опирающееся на упавшие цены на нефть и благоприятную финансовую конъюнктуру, компенсируется уменьшением экспорта.

В **Японии** также прогнозируется некоторое ускорение роста на основе бюджетной поддержки, низких цен на нефть, благоприятной финансовой конъюнктуре и растущих доходах.

**Страны с формирующимся рынком и развивающиеся страны** сталкиваются с замедлением роста, связанным со структурными дисбалансами национальных экономик.

Таким образом, снижение биржевых цен на сырье ухудшает перспективы их производителей и поставщиков, а волатильность валют ведет к ужесточению условий кредитования во всех секторах экономики развивающихся стран, экономика которых базируется на добыче сырья. И напротив, снижение цен на сырье стимулирует спрос потребления в странах-импортерах этого сырья, т. е. в развитых странах.

В целом ситуация неопределенная и потенциально изменчива.

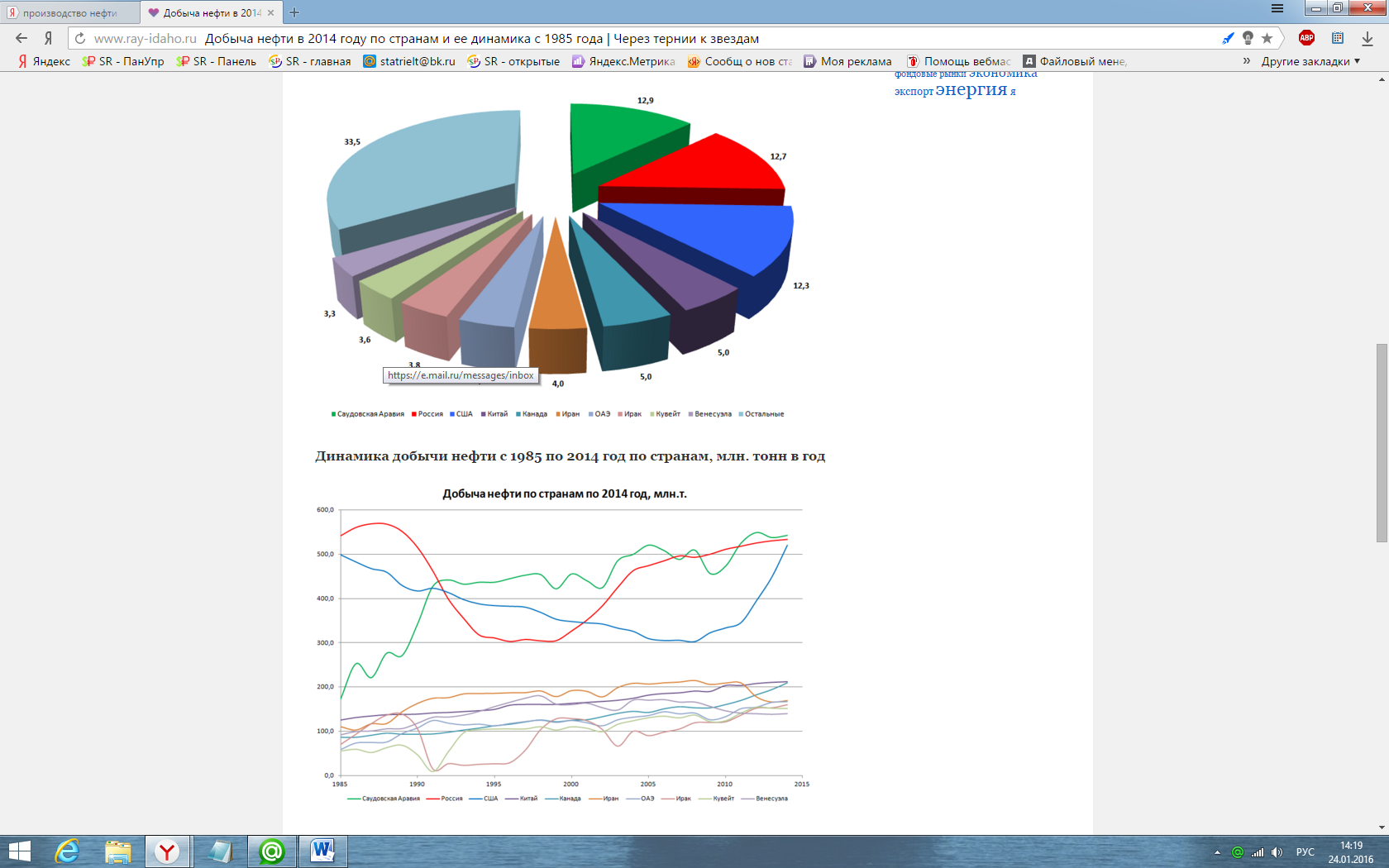
В сложившихся условиях крупнейшие инвесторы не склонны к рискам.

Основные риски видятся:

* в геополитическом противостоянии,
* в замедлении экономического роста в КНР,
* укреплении доллара США,
* нарушении мировых торговых и финансовых потоков, падении туризма.

# Выводы и прогнозы

Снижение рынков «совпало», точнее, последовало за событиями на Украине (февраль 2014), референдумом в Крыму (16.03.2014) 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.



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
* и 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).
* Роль финансового сектора национальной экономики - не в игре с мировым банкиром (США), а в привлечении и эффективном перераспределении ресурсов и средств (денежных, инвестиционных, оборотных и трудовых) в реальный производственный сектор.

Выход из создавшегося положения МВФ видит в поддержке потребительского спроса и в структурных реформах национальных экономик.

В частности, европейским странам и Японии рекомендуется повысить степень использования трудовых ресурсов в связи со старением населения, а также снизить высокую задолженность частного сектора экономики.

Вразвивающихся странах государственным органам предлагается найти новые внутренние источники экономического роста, продолжать структурные реформы и улучшать бизнес-инфраструктуру, стимулирующую деловую среду и благоприятствующую инновациям. Необходимо стимулировать рынки товаров и труда, развивать трудовые ресурсы, повышая профессиональное образование.

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

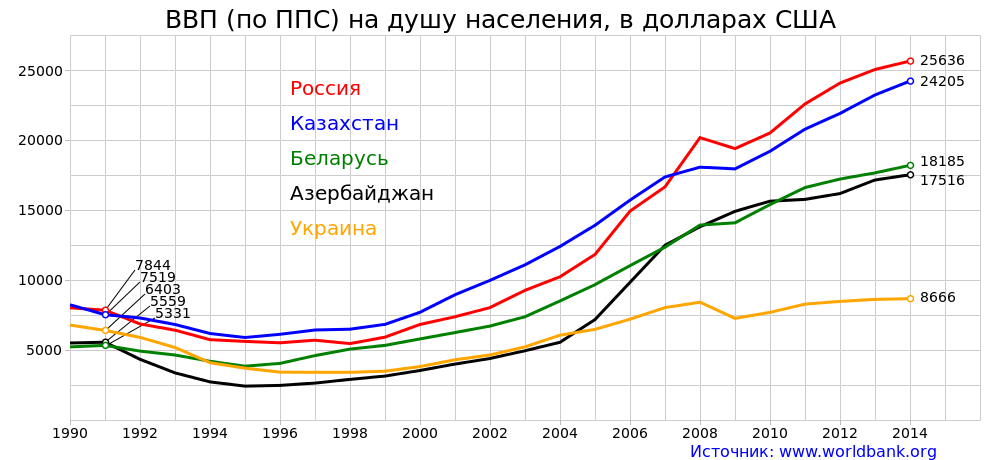
### Краткий обзор итогов экономики России

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.

|  |
| --- |

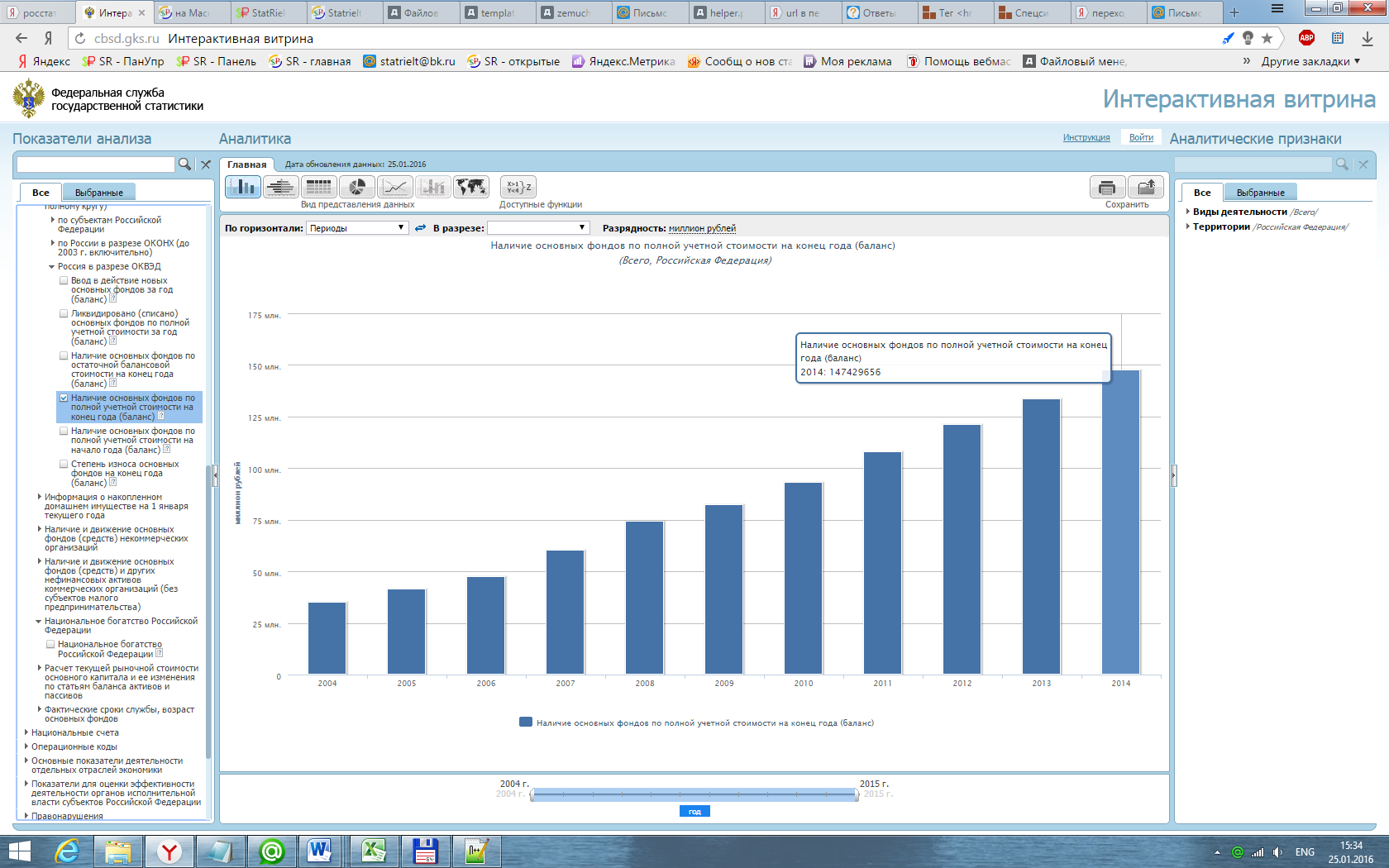


Растёт ВВП (по ППС) на душу населения

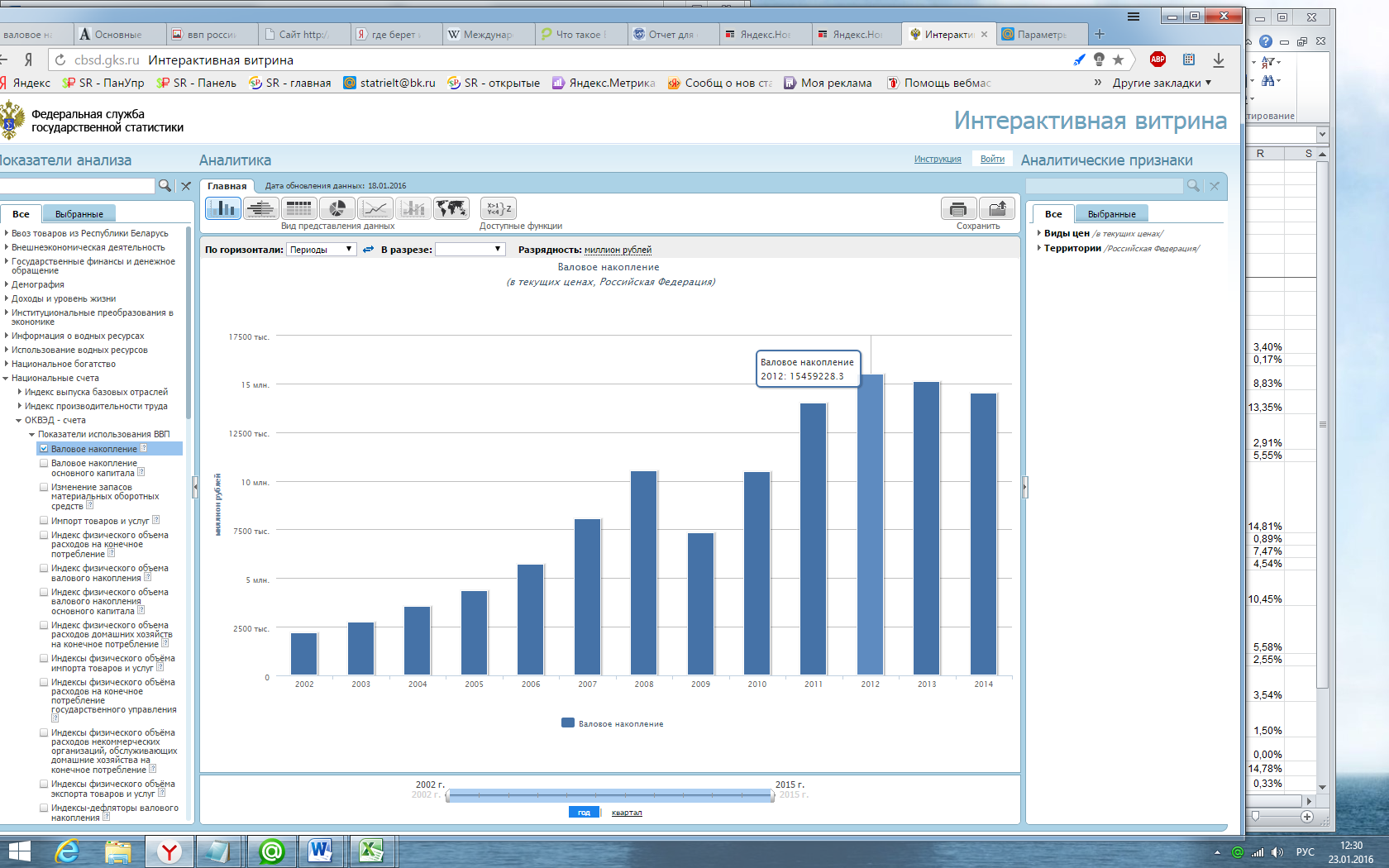


Объем ВВП России за III квартал 2015 года составил в текущих ценах 19305,2 млрд. рублей, т. е. снизился относительно III квартала 2014 года на 4,1 %.

По данным за 2014 год выросли основные фонды:



Однако уже с 2013 года начало снижаться Валовое накопление (приобретение за вычетом выбытия новых и существующих основных фондов; затраты на улучшение непроизведенных материальных активов):



Структурное развитие экономики

За период с 2002 года выполнены и воплощаются более пятидесяти государственных программ по развитию реальных секторов экономики, науки и технологий, социальной сферы, образования и культуры как отраслевой, так и социальной направленности. Крупнейшие из них: Программа "Жилище", "Чистая вода" на 2011 - 2017 годы, "Культура России (2012-2018 годы)", "Развитие водохозяйственного комплекса Российской Федерации в 2012-2020 годах", «Устойчивое развитие сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 года», «Развитие мелиорации сельскохозяйственных земель России на период до 2020 года", "Развитие физической культуры и спорта в Российской Федерации на 2006 - 2015 годы", "Культура России», "Предупреждение и борьба с социально значимыми заболеваниями", "Охрана озера Байкал и социально-экономическое развитие Байкальской природной территории на 2012- 2020 годы", "Развитие внутреннего и въездного туризма в Российской Федерации (2011 - 2018 годы)", «Развитие транспортной системы России», "Модернизация Единой системы организации воздушного движения Российской Федерации (2009 - 2020 годы)", "Повышение безопасности дорожного движения в 2006-2012 годах", "Дети России" на 2007-2010 годы, Программа "Мировой океан", "Создание системы базирования Черноморского флота на территории Российской Федерации в 2004-2020 годы", "Снижение рисков и смягчение последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в Российской Федерации до 2010 года", "Развитие уголовно-исполнительной системы», Программы развития технологий: "Глобальная навигационная система", "Развитие гражданской морской техники", "Развитие гражданской авиационной техники России", "Электронная Россия (2002-2010 годы)", Федеральная космическая программа России, "Развитие российских космодромов", "Развитие атомного энергопромышленного комплекса России", "Исследования и разработки по приоритетным направлениям развития научно-технологического комплекса России", "Совершенствование федеральной системы разведки и контроля воздушного пространства Российской Федерации (2007- 2010 годы)", "Национальная технологическая база", "Развитие инфраструктуры наноиндустрии в Российской Федерации", "Развитие электронной компонентной базы и радиоэлектроники", а также программы развития территорий (Калининградской области, Ингушетии, Дальнего Востока и Забайкалья, Курильских островов, Юг России, "Социально-экономическое развитие Республики Крым и города Севастополя до 2020 года").

|  |  |
| --- | --- |
| Направления федеральных целевых программ | Запланировано в бюджете 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 |

Предварительные итоги экономики 2015 года

- показывают ухудшение по многим показателям.

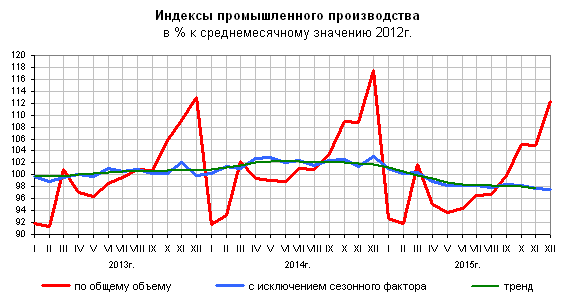
По итогам за 9 месяцев 2015 года ВВП России снизился по сравнению с аналогичным периодом 2014 года на 3,7 %.

ВВП России нарастающим итогом за год на 01.10.2015 года, %

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| : | Снижение по сравнению с аналогичным периодом 2014 года | Доля в ВВП, % |
|  |
| **Валовой внутренний продукт в рыночных ценах всего:** | **-3,7** | **100** |
| сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство | +2,2 | 4 |
| добыча полезных  ископаемых | +1,8 | 10,3 |
| обрабатывающие  производства | -3,3 | 15,6 |
| производство и распределение электроэнергии, газа и воды | -1 | 3,4 |
| строительство | -6,8 | 6,5 |
| оптовая и розничная торговля; ремонт  автотранспортных  средств, мотоциклов,  бытовых изделий и  предметов личного пользования | -8,9 | 17,4 |
| транспорт и связь | -1,8 | 8,7 |
| финансовая деятельность | -3,5 | 5,3 |
| операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставл. услуг | -5,9 | 12,2 |

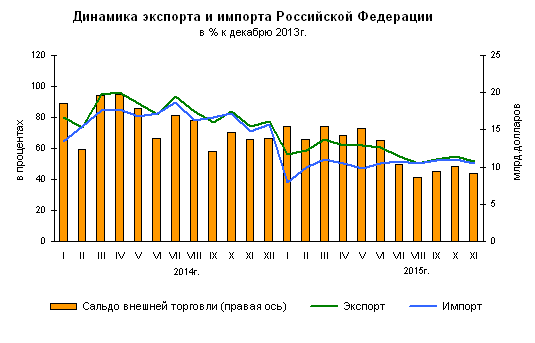
Все отрасли, за исключением сельского хозяйства и добывающих отраслей, показали снижение.

Индекс промышленного производствав 2015 году составил 96,6% по сравнению с 2014 годом.



Повысился выпуск добывающих отраслей (уголь, газ нефтяной), обрабатывающих производств сельхозпродукции, но снизился выпуск продукции машиностроения и бытовых промышленных товаров.

По данным Банка России, в январе-ноябре 2015 года внешнеторговый оборот России составил 488,6 млрд. долл. США (65,8% к январю-ноябрю 2014 г.), в том числе экспорт - 311,9 млрд. долл. (67,9%), Сальдо торгового баланса оставалось положительным.



Инвестиции в основной капитал в экономике показали снижение на 5,2 % в октябре относительно того же периода прошлого года.

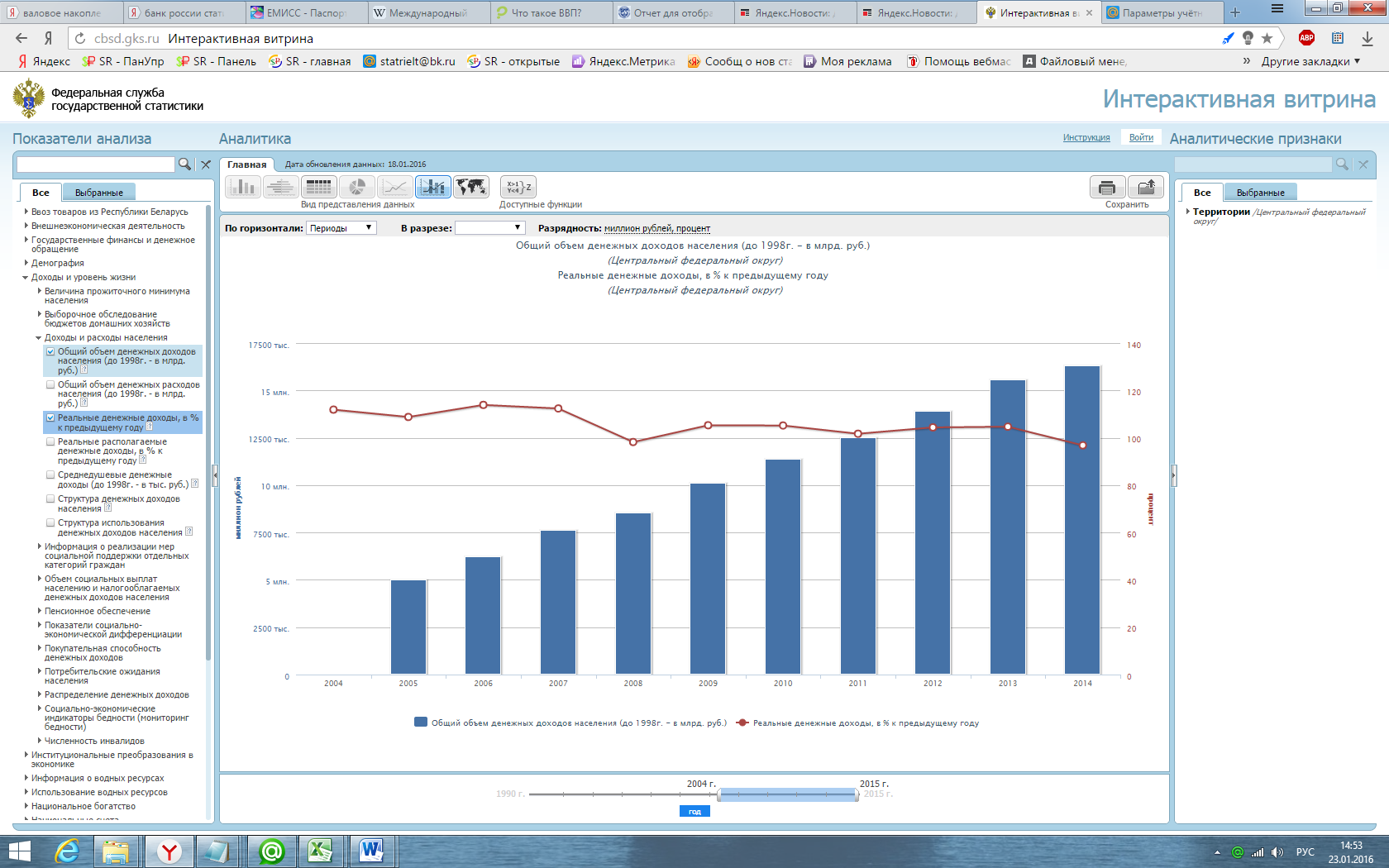
Профицит счета текущих операций в 2015 году улучшился до 5,4 % от ВВП, по сравнению с 3,1 % в 2014 году, чему помогло ослабление рубля.

Инфляция по итогам декабря 2015 года к декабрю 2014 года составила 12,9 %.

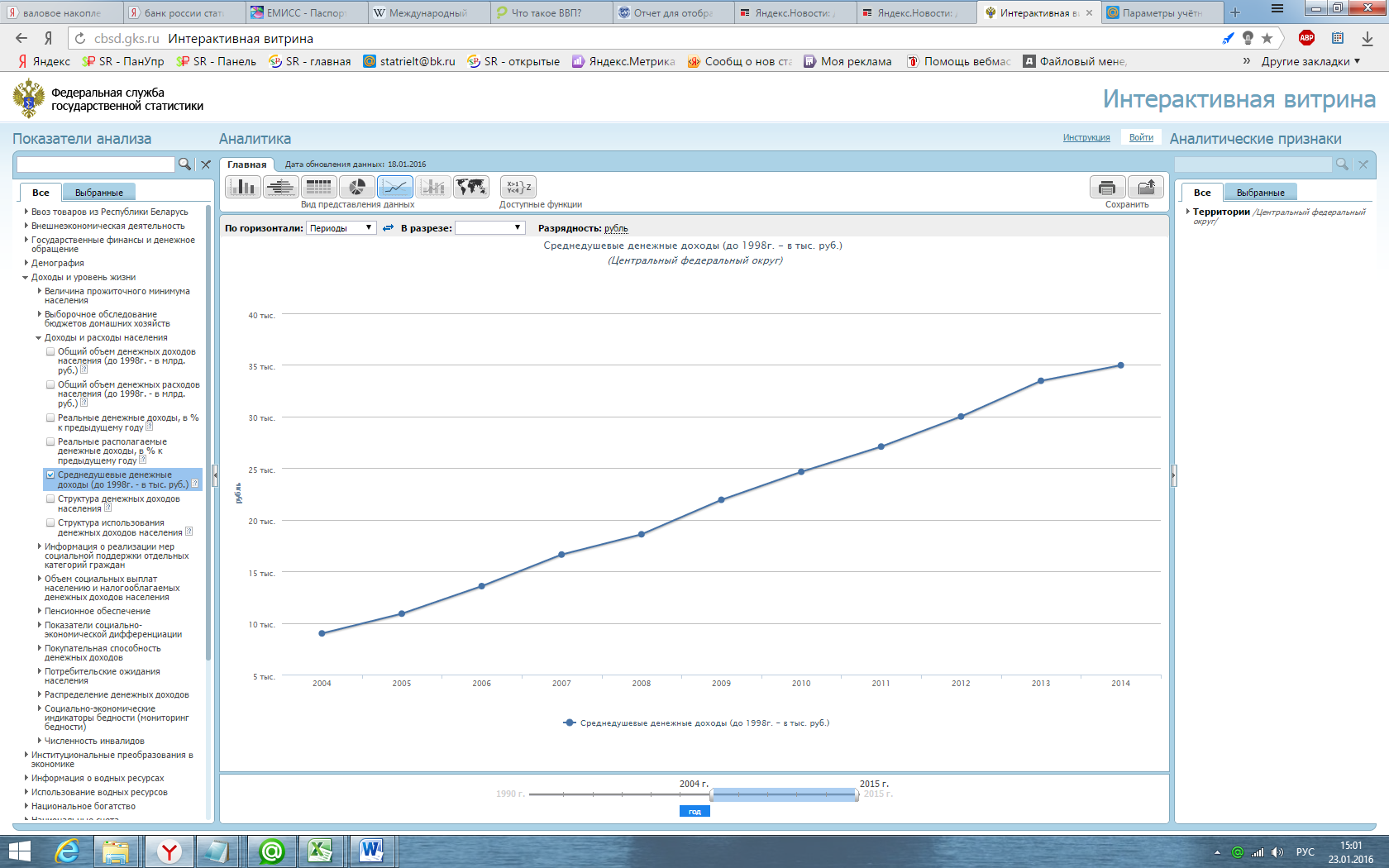
ЦБ России повысил ключевую ставку и сдерживает её на уровне 11 %.

В январе-ноябре 2015 года, по данным Росстата, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил + 8 336,7 млрд. рублей, что на 48,6 % превысило показатель 2014 года (+ 5 611,6 млрд. руб.).

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



До 2014 года средние доходы на душу населения несколько опережали инфляцию, а с 2014 года среднедушевые доходы начали отставать:



Вслед за снижением реальных доходов снижается розничное потребление. Население стало тратить меньше. Объем розничной торговли снизился на 15,3% в годовом исчислении в декабре. Розничные продажи вошли в резкое снижение с мая, когда они упали на 8,9% в годовом исчислении и после этого продолжили сокращаться.

Ослабление рубля с 35 до 75 руб./долл. сделало импортные товары более дорогими, что снизило потребление, но повышает возможности экспорта отечественных товаров и продукции.

**Выводы и прогнозы**

Практически по всем основным экономическим показателям России до 2015 года наблюдался последовательный рост. Поэтому мы не видим внутренних причин экономического кризиса. Как указывалось выше, в основе возникших негативных тенденций лежит проблема мировой экономики, связанная со спекулятивным характером глобальной финансовой системы, с бесконтрольной финансиализацией мировой экономики в целом и национальных экономик. 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. В условиях обрушения мировых цен на продукцию добывающих отраслей Россия понесла значительные потери от мирового разделения труда, от такой «специализации». Таким образом, сложившиеся проблемы – не столько экономические, сколько политические, вытекающие из геополитических интересов и противоречий. Влияние политических факторов (санкции против России, события на Украине, на Ближнем Востоке, в Северной Африке и другие менее заметные) на экономику России в сложившемся противостоянии предсказать невозможно.

В России сформировалось государство, 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 воплощаются в действие государственные программы по совершенствованию отраслей экономики и социальных отношений в стране. Стимулируются условия (хотя в недостаточной мере) для развития реального сектора экономики. С целью сдерживания инфляции и снижения вероятности финансовых спекуляций ЦБ России повысил ключевую ставку и сдерживает её, контролируя потоки капиталов. Консервативная экономическая политика правительства России в целом работает на стабилизацию экономики.

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

1. В условиях нестабильности экономики, недвижимость, как и прежде, сохраняет важную функцию сбережения и накопления капитала.
2. Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России нет. Возможна некоторая коррекция рыночных цен (прежде всего, жилой недвижимости), завышенных в предыдущие (2006 - 2008, 2011 – 2014) годы на отдельных рынках с высоким спросом и высокими темпами строительства (в крупных и крупнейших городах с плотной застройкой). Снижение цен в пределах себестоимости строительства и разумно минимальной нормы прибыли инвестора экономически обосновано и вполне вероятно.
3. Причин роста цен на коммерческую и жилую недвижимость нет, в силу снижения доходов бизнеса и реальных доходов населения.
4. В течение всего 2015 года наблюдается снижение спроса и активности на рынках недвижимости (от меньшей активности – к большей):

* 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. Учитывая общую геополитическую напряженность, вероятно, эта тенденция сохранится в 2016 году. В последующие периоды, при условии сохранения политической и экономической стабильности, стимулировании спроса и смягчении монетарной политики вероятен рост цен в пределах инфляции.

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

Использованные материалы и сайты:

1. Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru,
2. Международный валютный фонд. http://www.imf.org/,
3. EREPORT.RU. мировая экономика. http://www.ereport.ru/,
4. Оцич Часлав, Буквич Райко. Финансиализация и современные экономические кризисы. Журнал Вестник НГИЭИ. Выпуск № 3 (22) / 2013 (http://cyberleninka.ru/).