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

**Основные экономические показатели России и некоторых стран мира**

Объем валового внутреннего продукта, % к предыдущему году

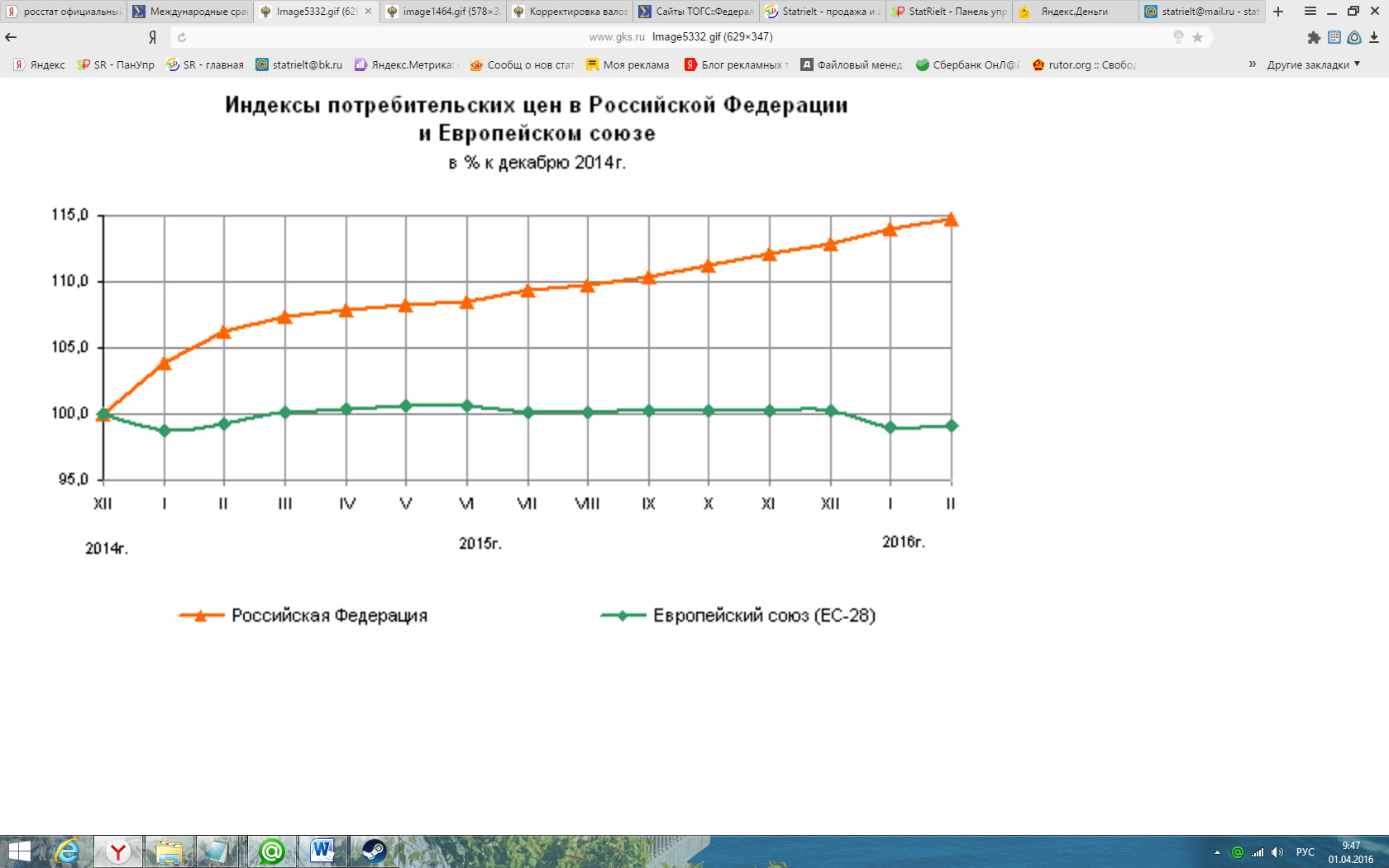
|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2012г. | 2013г. | 2014г. | 2015г.2) |
| Россия | 3,5 | 1,3 | 0,7 | -3,7 |
| Бразилия | 1,8 | 2,7 | 0,1 | -3,0 |
| Германия | 0,4 | 0,3 | 1,6 | 1,7 |
| Индия | 4,9 | 6,3 | 7,0 | 7,3 |
| Китай | 7,7 | 7,7 | 7,3 | 6,9 |
| Великобритания | 1,2 | 2,2 | 2,9 | 2,2 |
| США | 2,2 | 1,5 | 2,4 | 2,4 |
| Франция | 0,2 | 0,7 | 0,2 | 1,1 |
| Япония | 1,7 | 1,6 | -0,1 | 0,6 |

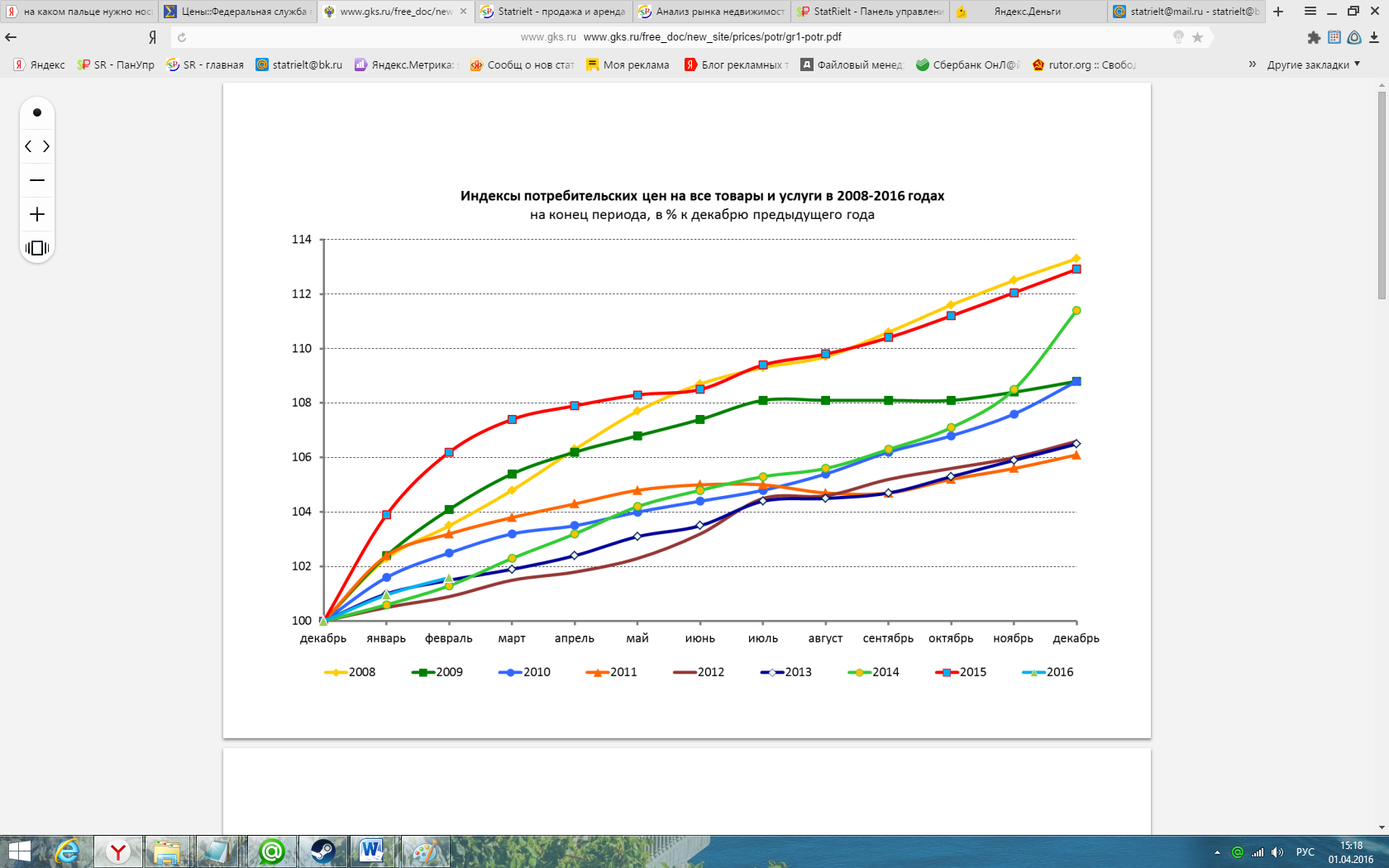
Объем промышленного производства, % к предыдущему году

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2012г. | 2013г. | 2014г. | 2015г.1) |
| Россия | 3,4 | 0,4 | 1,7 | -3,4 |
| Бразилия | -2,3 | 2,1 | -3,1 | -8,3 |
| Германия | -0,6 | 0,3 | 1,9 | 0,5 |
| Индия | 0,7 | 0,6 | 1,8 | 3,2 |
| Великобритания | -2,8 | -0,8 | 1,4 | 1,2 |
| США | 2,8 | 1,9 | 3,7 | 1,3 |
| Франция | -2,4 | -0,9 | -1,2 | 1,3 |
| Япония | 0,7 | -0,9 | 1,9 | -1,0 |

Динамика потребительских цен, % к предыдущему периоду

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2012г. | 2013г. | 2014г. | 2015г. | Декабрь 2015г.в%к | |
| ноябрю  2015г. | декабрю 2014г. |
| Россия | 5,1 | 6,8 | 7,8 | 15,5 | 0,8 | 12,9 |
| Бразилия | 5,4 | 6,2 | 6,3 | 9,0 | 1,0 | 10,7 |
| Германия | 2,1 | 1,6 | 0,8 | 0,1 | 0,0 | 0,2 |
| Индия | 9,3 | 10,9 | 6,4 | 5,9 | -0,4 | 6,3 |
| Китай | 2,6 | 2,6 | 2,0 | 1,4 | 0,5 | 1,6 |
| Великобритания | 2,8 | 2,6 | 1,5 | 0,0 | 0,2 | 0,2 |
| США | 2,1 | 1,5 | 1,6 | 0,1 | -0,3 | 0,7 |
| Франция | 2,2 | 1,0 | 0,6 | 0,1 | 0,2 | 0,3 |
| Япония | 0,0 | 0,4 | 2,7 | 0,8 | -0,1 | 0,2 |





С начала 2016 года рост потребительских цен составил 2,1% (за аналогичный период 2015 года - 7,4%). Значительный рост потребительских цен с декабря 2014 года на товары повседневного спроса, особенно продовольственные товары, привел к снижению спроса на остальную продукцию и услуги, в том числе продукцию производственного назначения (здания, автомобили, станки, мебель и др.). Этому поспособствовали и политические и психологические факторы: санкции со стороны США, резкий рост доллара и евро, уход с рынка импортной потребительской продукции, чувство общей неопределенности и неуверенности.

Уровень безработицы, % к экономически активному населению

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2012г. | 2013г. | 2014г. | 2015г. |
| Россия | 5,5 | 5,5 | 5,2 | 5,6 |
| Германия | 5,4 | 5,2 | 5,0 | 4,6 |
| Италия | 10,6 | 12,1 | 12,7 | 11,9 |
| Канада | 7,3 | 7,1 | 6,9 | 6,9 |
| Великобритания | 7,9 | 7,6 | 6,2 | ... |
| США | 8,1 | 7,4 | 6,2 | 5,3 |
| Франция | 9,8 | 10,3 | 10,3 | 10,4 |
| Япония | 4,4 | 4,0 | 3,6 | 3,4 |

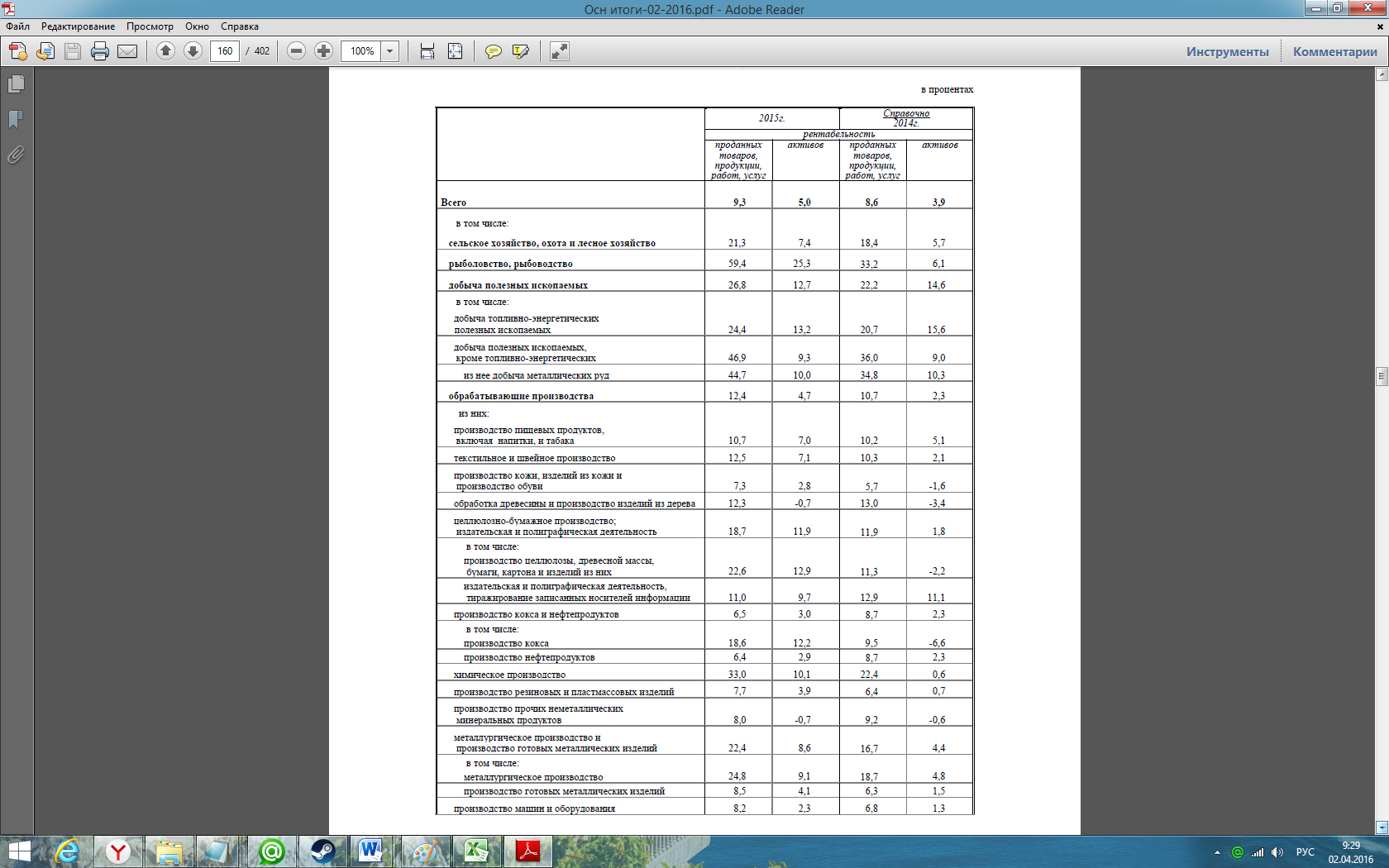
Индекс физического объёма ВВП по видам экономической деятельности в сопоставимых ценах, % к предыдущему году

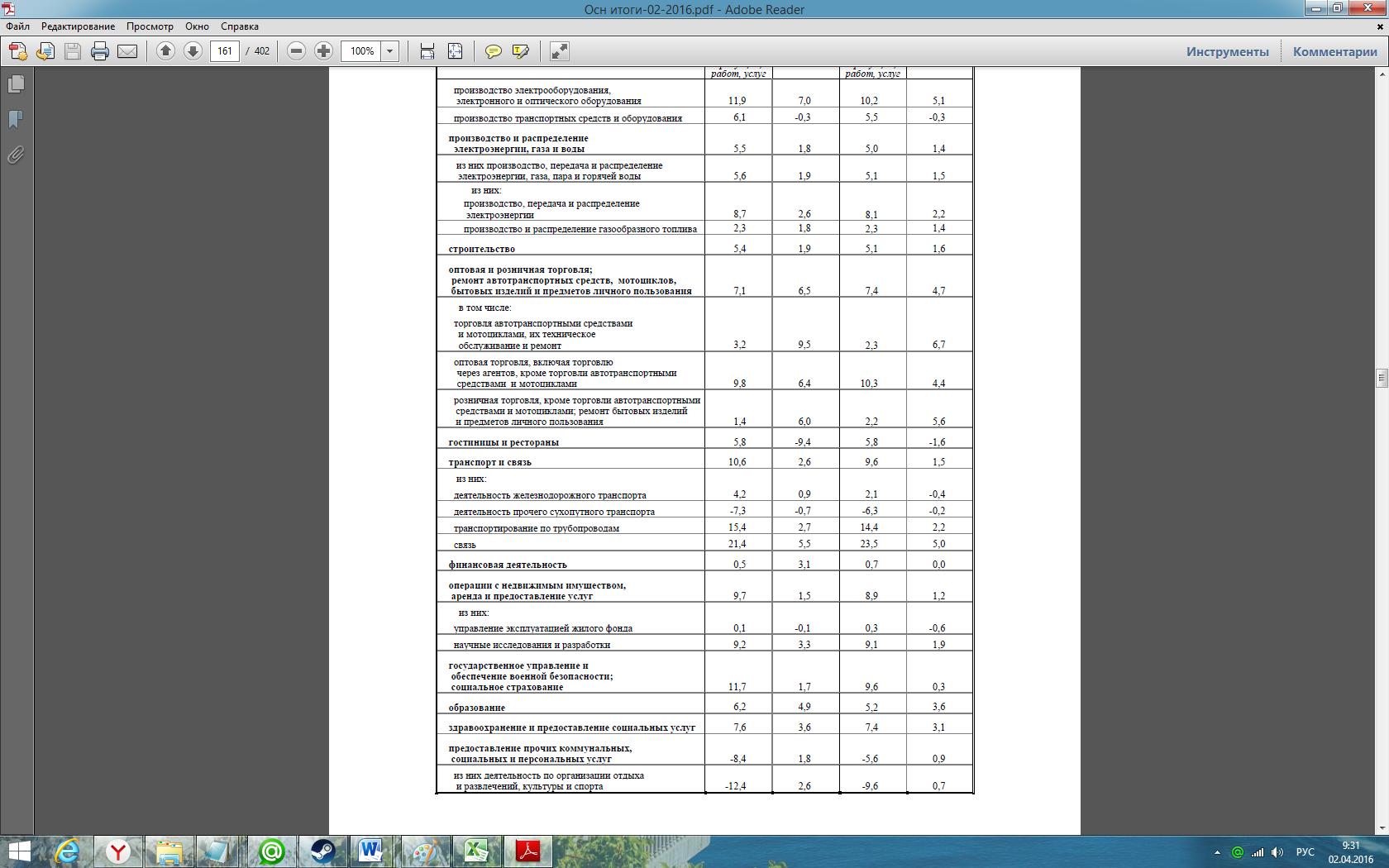
|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2015 г. | доля |
| **Валовой внутренний продукт  в рыночных ценах, в т.ч.** | **96,3** | **100** |
| добыча полезных ископаемых | 101,1 | 9,8 |
| производство и распределение электроэнергии, газа и воды | 98,6 | 2,8 |
| обрабатывающие производства | 94,9 | 14,1 |
| строительство | 92,6 | 5,9 |
| сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство | 103,1 | 4,4 |
| рыболовство, рыбоводство | 99,3 | 0,3 |
| оптовая и розничная торговля;  ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования | 90,0 | 15,8 |
| гостиницы и рестораны | 94,7 | 0,9 |
| транспорт и связь | 98,5 | 7,3 |
| финансовая деятельность | 96,4 | 4,3 |
| операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг | 99,1 | 17,3 |
| государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование | 99,2 | 8,1 |
| образование | 95,9 | 2,6 |
| здравоохранение и предоставление социальных услуг | 100,4 | 4,1 |
| предоставление прочих  коммунальных, социальных и персональных услуг | 98,6 | 1,6 |
| Деятельность домашних хозяйств | 101,4 | 0,7 |
| **Чистые налоги на продукты** | **93,2** |  |

В 2015 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил +8421,7 млрд.рублей (39,6 тыс. организаций получили прибыль в размере 11253,9 млрд.рублей, 15,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 2832,2 млрд.рублей). На конец декабря 2015 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 89014,6 млрд.рублей, из нее просроченная - 2824,7 млрд. рублей, или **3,2%** от общей суммы задолженности (на конец декабря 2014г. - 2,8%).Задолженность по полученным кредитам банков и займам в целом по России на конец декабря 2015г. составила 50089,0 млрд.рублей, в том числе просроченная - 395,9 млрд.рублей, или **0,8%** от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец декабря 2014г. - 0,6%). Средства организаций на расчетных счетах в банках возросло с 7434,7 до 8905,2 млрд.руб. (на **19,8** %).

**Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций**

**по видам экономической деятельности, %**





Таким образом, в среднем по экономике рентабельность активов в 2015 году возросла с 3,9 % до 5 %, (Показатели рентабельности активов по отраслям могут быть использованы в качестве усредненной прибыли предпринимателя при оценке отраслевой недвижимости).

**Деловая активность организаций**

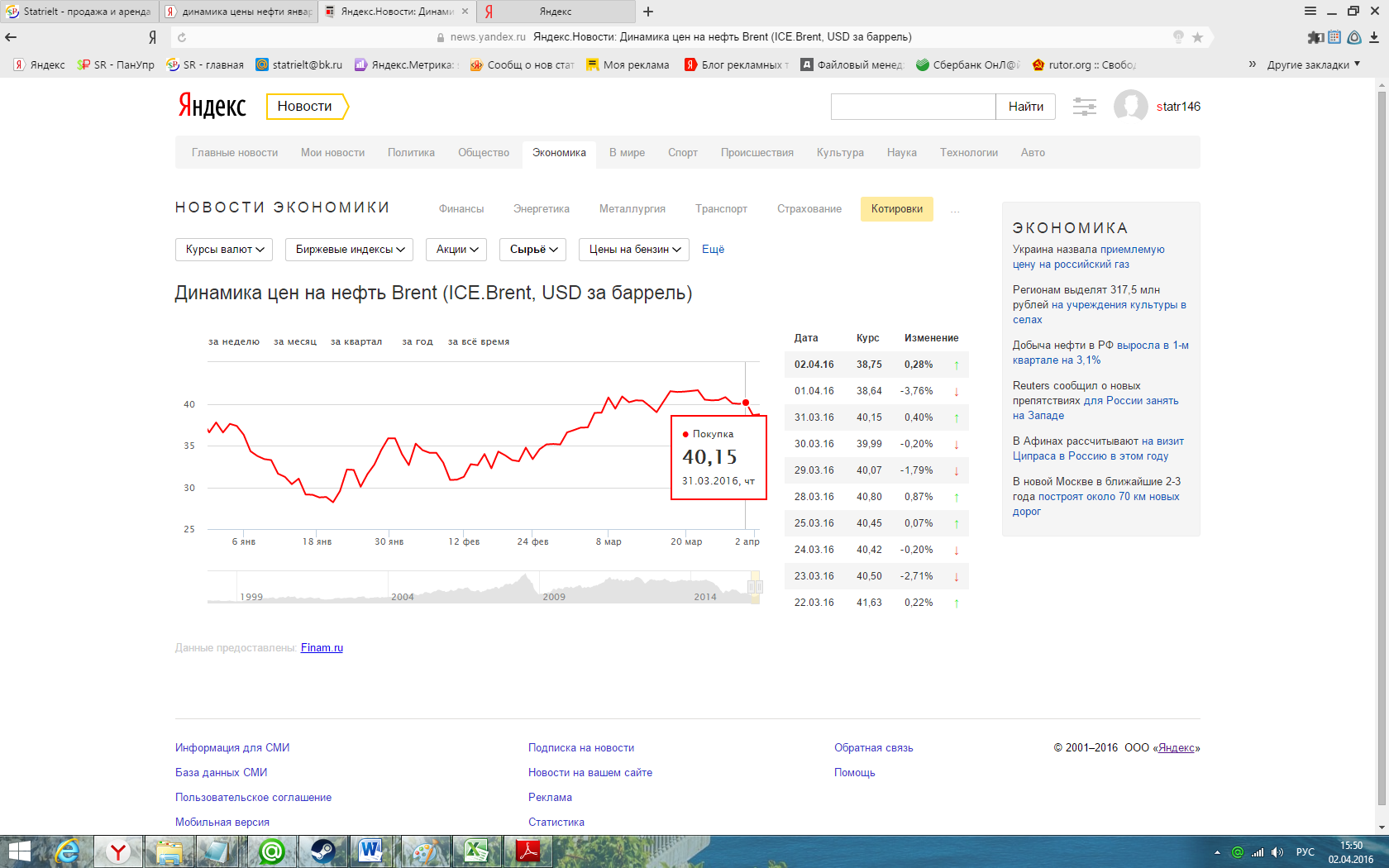
Обследование деловой активности по опросу руководителей 3,1 тыс. организаций показало, что средний уровень загрузки производственных мощностей в марте 2016г. составил 64%. 91% респондентов считают, что их производственные мощности обеспечатудовлетворение ожидаемого в ближайшие 6 месяцев спроса на продукцию, из них 12% указывают на избыточность имеющихся мощностей. Среди факторов, сдерживающих рост производства,  руководители обрабатывающих производствах называют неопределенность экономической ситуации, недостаточный спрос на продукцию предприятий на внутреннем рынке, высокий уровень налогообложения и недостаток финансовых средств.

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

http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d06/Image5344.gif

**Положение в добывающих отраслях России**

Рост ВВП в добывающих отраслях составил 1,1 %. С 20.01.2016 года цены на нефть имели общую тенденцию роста: с 28.21 долл./баррель 20.01.2016 до 40.15 долл./баррель 31.03.2016 года.



Среднесуточная добыча нефти в феврале текущего года выросла по сравнению с февралем прошлого года на 4,2 %. В 2016 году нефтяники ожидают небольшой рост даже с учетом вероятной «заморозки» по договоренностям с ведущими нефтедобывающими странами.

**в электроэнергетике**

 В 2015 году ВВП в отрасли снизился на 1,4 %, но сохранилась положительная динамика объемов производства электроэнергии. При этом рост производства был обусловлен внешнеторговым фактором в отличие от предыдущих лет, когда динамика производства определялась внутренним спросом.

Согласно данным Росстата, в 2015 году производство электроэнергии в России составило 1063,4 млрд кВтч (вместе с Крымом), что на 0,4 % больше, чем в 2014 году. Однако потребление электроэнергии в России снизилось в 2015 году на 0,5 %, до 1008,2 млрд кВтч. В том числе по причине более теплой зимы. На результат повлияло также и сокращение производства в реальном секторе экономики. Увеличение производства электроэнергии стало возможным за счет роста сальдо экспортно-импортных поставок электроэнергии на границе России. Согласно данным Федеральной таможенной службы, экспорт электроэнергии из России в 2015 году увеличился по сравнению с 2014 годом на 24,3%. За это же время импорт вырос на 2,5 %. Крупнейшим покупателем российской электроэнергии в 2015 году стала Финляндия. Также существенно выросли поставки на Украину, в т.ч. за счет транзитных перетоков в Крым. В 2015 году Китай снизил импорт электроэнергии из России из-за уменьшения потребления в северных провинциях. Сократились поставки в Литву, переходящую на поставки электроэнергии из Польши и Швеции.

В 2016 году экспорт электроэнергии из России может сократиться в Украину и Белоруссию. В свою очередь, внутреннее потребление электроэнергии останется на уровне 2015 года или будет немного ниже.

**в машиностроении**

Машиностроение в любой высокоразвитой стране имеет приоритетное значение как локомотив остальных отраслей экономики и повышения роста благосостояния населения. К сожалению, тенденции мирового разделения труда, сложившиеся за последние 25 – 30 лет, поставили Россию в ряд сырьевых стран. Но политические кризисные события в мире последних двух лет показали ошибочность такой политики специализации.

С ноября 2014 года российский машиностроительный сектор стал демонстрировать отрицательную тенденцию, ав 2015 году снижение составило 8,9 % по сравнению с 2014 годом. В 2009 году по причине значительной зависимости от мировых финансов спад машиностроения был ещё сильнее - 31,2 %. В 2015 году резко упал спрос на автомобильном рынке (что вероятно сохранится и в 2016 году). В результате автомобилестроение продемонстрировало худший результат среди других отраслей машиностроения.

2015 год и, особенно, начало 2016 года ознаменованы разворотом курса экономической политики государства в сторону резкого роста технологичных отраслей экономики и наукоемких производств. Если в июле спад достиг почти 20 %, то в четвертом квартале спад сократился до 10 %. Ожидается, что действующие госпрограммы поддержки автомобилестроительного сектора смогут существенно сгладить негативные тенденции в автомобилестроении, стабилизировать ситуацию и восстановить спрос. Размер господдержки в рублевом выражении в 2016 году будет увеличен примерно на 15%. Планируется возобновить предоставление автокредитов, что оживит потребительский спрос. В других отраслях машиностроения спад сменился ростом, что позволяет надеяться на улучшение общей динамики в 2016 году.В частности, рост производства грузовых магистральных вагонов в 2015 году составил 24,7 %, а на 2016 год прогнозируется на уровне 15 - 30 %. Есть перспективы роста сельскохозяйственного машиностроения. В 2014 году спад производства сельхозмашин составил 14,3 %. Но уже в 2015 году за счет роста производства сельскохозяйственных тракторов и зерноуборочных комбайнов отрасль показала очень приличный рост - на 26,8 %. Большую роль здесь сыграла программа господдержки в виде субсидирования производителей сельхозтехники. Причем, если в 2014 году субсидии составляли 15% от цены техники, то с июня 2015 года эта цифра увеличена до 25%. В 2016 году общий объем государственных субсидий для производителей сельхозтехники предполагается удвоить с 5 до 10 млрд руб. В 2016 году прогнозируется общий рост производства в сельскохозяйственном машиностроении на уровне 5%. В пищевой, кожевенно-обувной, целлюлозно-бумажной промышленности и в производстве резиновых и пластмассовых изделий темпы роста были положительными в результате ухода с рынка импортной продукции. Рост объемов добычи нефти в мире в 2014 – 2015 годах привел к падению цен сырья и к росту курсов доллара и евро, что обусловило рост рублевых цен на металлопрокат и на другие материалы внутри страны. Негативное влияние на отрасль оказало и резкое повышение процентных ставок по кредитам, но эта мера вынужденная с целью сдерживания инфляции. Основная причина общего сокращения производства в машиностроении - снижение внутреннего спроса. Спрос упал и на оборудование инвестиционного назначения, и на технику для розничного рынка.

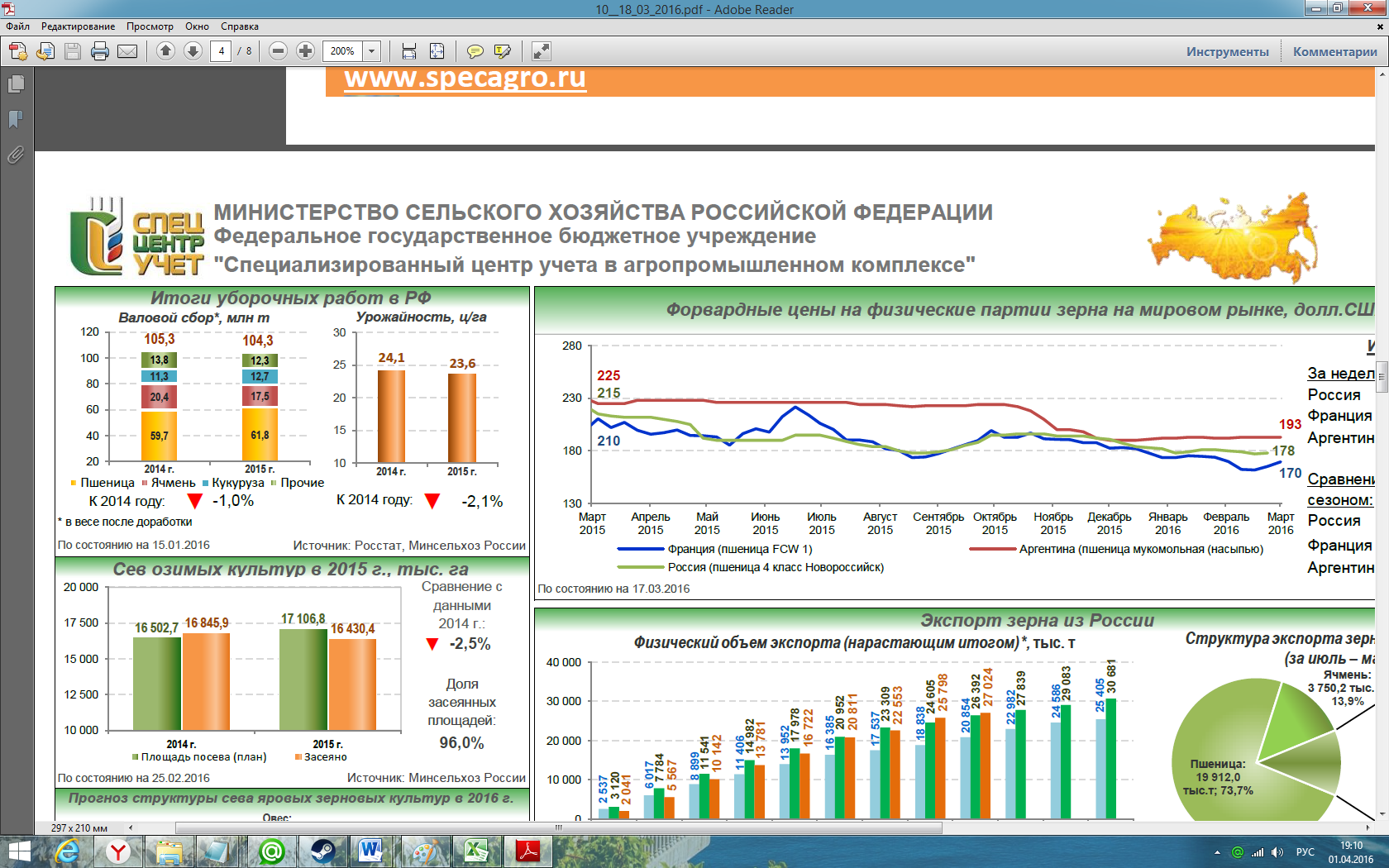
**в производстве продуктов питания**

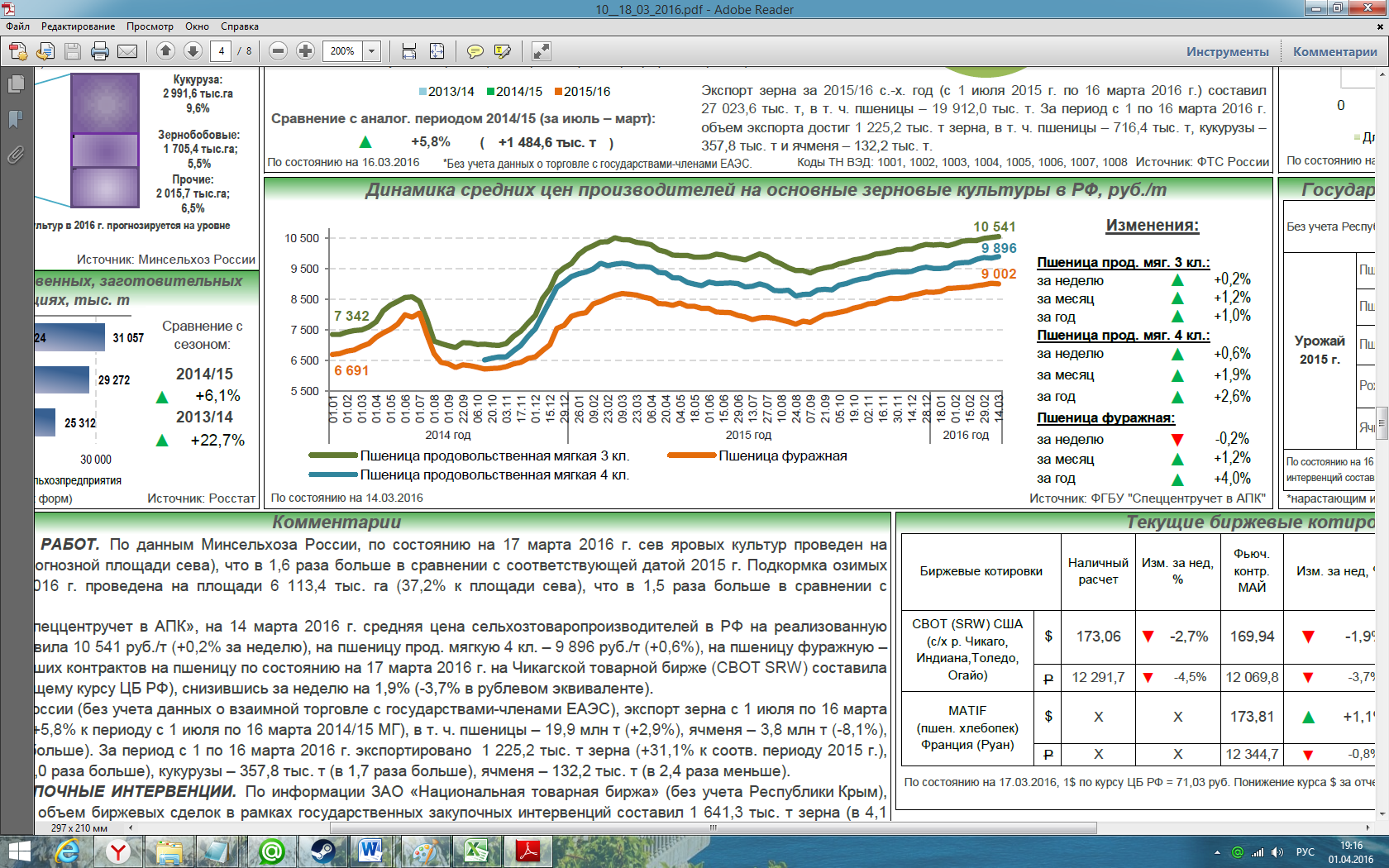
Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака составил 102,0% против 102,5% в 2014 г., в том числе мяса и мясопродуктов – 105,0%, молочных продуктов – 102,0%, продуктов мукомольно-крупяной промышленности, крахмалов и крахмалопродуктов – 102,2%, растительных и животных масел и жиров – 97,1%, продуктов переработки и консервирования картофеля, фруктов, овощей – 98,4%, напитков – 99,1%, табачных изделий – 97,0 процентов. По сравнению с 2014 г. выросли объемы выработки масла сливочного (на 2,9%), сыров и сырных продуктов (на 17,1%), цельномолочной продукции (на 1,2%). Сохранились высокие темпы производства плодоовощной продукции замороженной (на 10,0%), картофеля переработанного и консервированного (на 6,8%), маргариновой продукции (на 2,4%), макаронных изделий (на 5,0%), муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур (на 2,1%), сахара-песка (на 9,5%). На уровне предыдущего года выработано кондитерских изделий (99,1%). хлеба и хлебобулочных изделий (99,3%), продуктов молочных сгущенных (99,5%).

В то же время снижены объемы выработки колбасных изделий (на 1,9%), консервов мясных (на 11,3%), круп (на 5,4%), плодоовощных консервов (на 6,7%), майонеза и соусов (на 3,1%), масла растительного (на 5,8%), минеральной воды (на 3,6%), а также папирос и сигарет (на 3,4%).

**в сельском хозяйстве**

Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство в целом показали рост 3,1 % за счет роста производства и цен пшеницы, подсолнечника, мяса КРС и птиц





По данным ФТС России (без учета данных о взаимной торговле с государствами-членами ЕАЭС), экспорт зерна с 1 июля по 16 марта 2015/16 МГ составил 27,0 млн т (+5,8% к периоду с 1 июля по 16 марта 2014/15 МГ), в т. ч. пшеницы – 19,9 млн т (+2,9%), ячменя – 3,8 млн т (-8,1%), кукурузы – 3,1 млн т (в 1,8 раза больше). За период с 1 по 16 марта 2016 г. экспортировано 1 225,2 тыс. т зерна (+31,1% к соотв. периоду 2015 г.), в т. ч. пшеницы – 716,4 тыс. т (в 2,0 раза больше), кукурузы – 357,8 тыс. т (в 1,7 раза больше), ячменя – 132,2 тыс. т (в 2,4 раза меньше). средняя цена сельхозтоваропроизводителей в РФ на реализованную пшеницу прод. мягкую 3 кл. составила 10 541 руб./т, на пшеницу прод. мягкую 4 кл. – 9 896 руб./т, на пшеницу фуражную – 9 002 руб./т.

В 2016 г. прогнозируется валовой сбор зерновых и зернобобовых культур в объеме до 104,0 млн. тонн, производство сахарной свеклы – до 37,8 млн. тонн, картофеля – 32,0 млн. тонн, овощей – на уровне не ниже прошлых лет.

На 1 февраля 2016 г. в хозяйствах всех категорий, по оценке, насчитывалось крупного рогатого скота19,0 млн. голов (98,4% к 1 февралю 2015 г.), в том числе коров – 8,4 млн. голов (98,2%); поголовье свиней составило 21,8 млн. голов (109,7%), овец и коз – 24,2 млн. голов (99,2%), птицы (в сельхозорганизациях) – 451,9 млн.голов (104,8%).

В 2015 году по сравнению с 2014 годом возросли физические объемы импортных закупок молока и сливок сгущенных (на 3,1 %), кофе (на 1,4%), сахара белого (в 1,6 раза). Сократился ввоз мяса свежего и мороженого (на 26,7%), мяса птицы (на 44,2%), масла сливочного (на 37,3%), зерновых культур (на 37,2%), изделий и консервов из мяса (в 3,3 раза), сахара-сырца (на 23,9%), рыбы (на 38,3 %), цитрусовых (на 7,0%), масла подсолнечного (в 2,6 раза), какао-бобов (на 25,6%), продуктов, содержащих какао (на 44,3%), алкогольных напитков (на 41,8%), табачных изделий (на 9,4%).

Объем кредитов, выданных на проведение сезонных полевых работ, по состоянию на 4 февраля 2016 г., составил 9 022,0 млн.рублей или 132,9% к соответствующей дате 2015 г., в том числе АО «Россельхозбанк» выдано 8366,7 млн.рублей (145,6%), ПАО Сбербанк – 655,3 млн.рублей (62,8%).

Повышение потребительского спроса и цен должно положительно отразиться на перспективах отечественного сельхозпроизводства и на импортозамещении.

**в финансовой системе**

Действующая ключевая ставка ЦБ РФ составляет 11,00% годовых.

Общий объем привлеченных кредитными организациями средств на 1 февраля 2016г. составил 49635,2 млрд.рублей. (+12,3 % по сравнению с 01 февраля 2015 года). Депозиты физ.лиц составили 22801,5 млрд.руб (+18,0%), в т.ч. в Сбербанке 10340,2 (+22,9 %).

С начала года, активы банковского сектора выросли до 83,3 триллиона рублей (+ 0,3%), при этом весь прирост был обеспечен валютной переоценкой, а без учета влияния переоценки активы сократились на 0,7%. Предполагается реальный прирост активов за 2016 год будет в 5-8%. Общий объем размещенных средств за период с января 2015 по февраль 2016 года возрос с 49069,5 до 55015,4 млрд.руб. (+12.1 %). Кредиты организациям возросли на 16,1 %, кредиты физлицам сократились на 6,3 %. За 2015 год было выдано ипотечных кредитов на сумму 1143,6 млрд.руб. На 1 февраля 2016г. объем просроченной задолженности по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам, составил 74,4 млрд.рублей (1,8% от общей задолженности по жилищным кредитам).

По итогам февраля российским банкам удалось заработать 50,4 миллиарда рублей, а в целом с начала года – 83 миллиарда рублей, тогда как в первые два месяца прошлого года банки потеряли 36 миллиардов рублей. Такая динамика показывает позитивные тенденции развития банковского сектора. В целом за два месяца 2016 года российские банки сумели заработать больше, чем за 9 месяцев прошлого года, однако этот результат примерно в 2 раза хуже результата, который был в докризисные годы. При этом, отмечается процесс укрупнения банков. С января 2015 по январь 2016 года количество действующих кредитных организаций сократилось с 834 до 733 единиц.

**Международные резервы Российской** **Федерации**

По данным Банка России, на 1 марта 2016г. международные резервы составили 380,5 млрд.долларов США и увеличились по сравнению с 1 марта 2015г. на **5,6%.**

**Доходы населения**

Снижение реальных располагаемых денежных доходов населения за 2015 год составило 4,0%. Снижение наблюдается второй год подряд, однако в 2015 году оно было самым глубоким с 1999 года (Тогда реальные располагаемые доходы населения сократились на 12%). Сокращение реальных располагаемых доходов населения в немалой степени обусловлено девальвацией рубля, которая способствовала повышению потребительских цен. Сокращение объемов производства в реальном секторе вызвало увеличение количества безработных, снижение платежеспособности, снижение потребительского кредитования и, как следствие, снижение доходов населения.

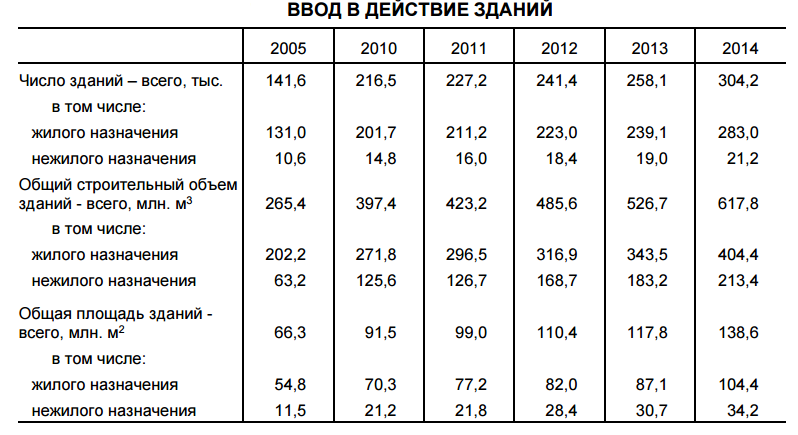
**Инвестиции**

На фоне снижения потребительского спроса, происходит спад инвестиций - 8,4% (для сравнения, в 2009 году снижение было - 13,5%). Отрицательная динамика инвестиций сохраняется уже третий год подряд и объясняется неопределенностью и неуверенностью в целом по экономике. Одной из причин является удорожание заемного капитала. Иностранный капитал вследствие санкций для многих компаний стал недоступен, а кредиты российских банков резко подорожали после повышения ключевой ставки. Ощутимое оживления инвестиционной активности можно ждать только в условиях политической и экономической стабильности и при снижении ставок по кредитам. Но пока политическая напряженность сохраняется (и поддерживается извне), а понижение ставки маловероятно в связи с высокими инфляционными рисками.

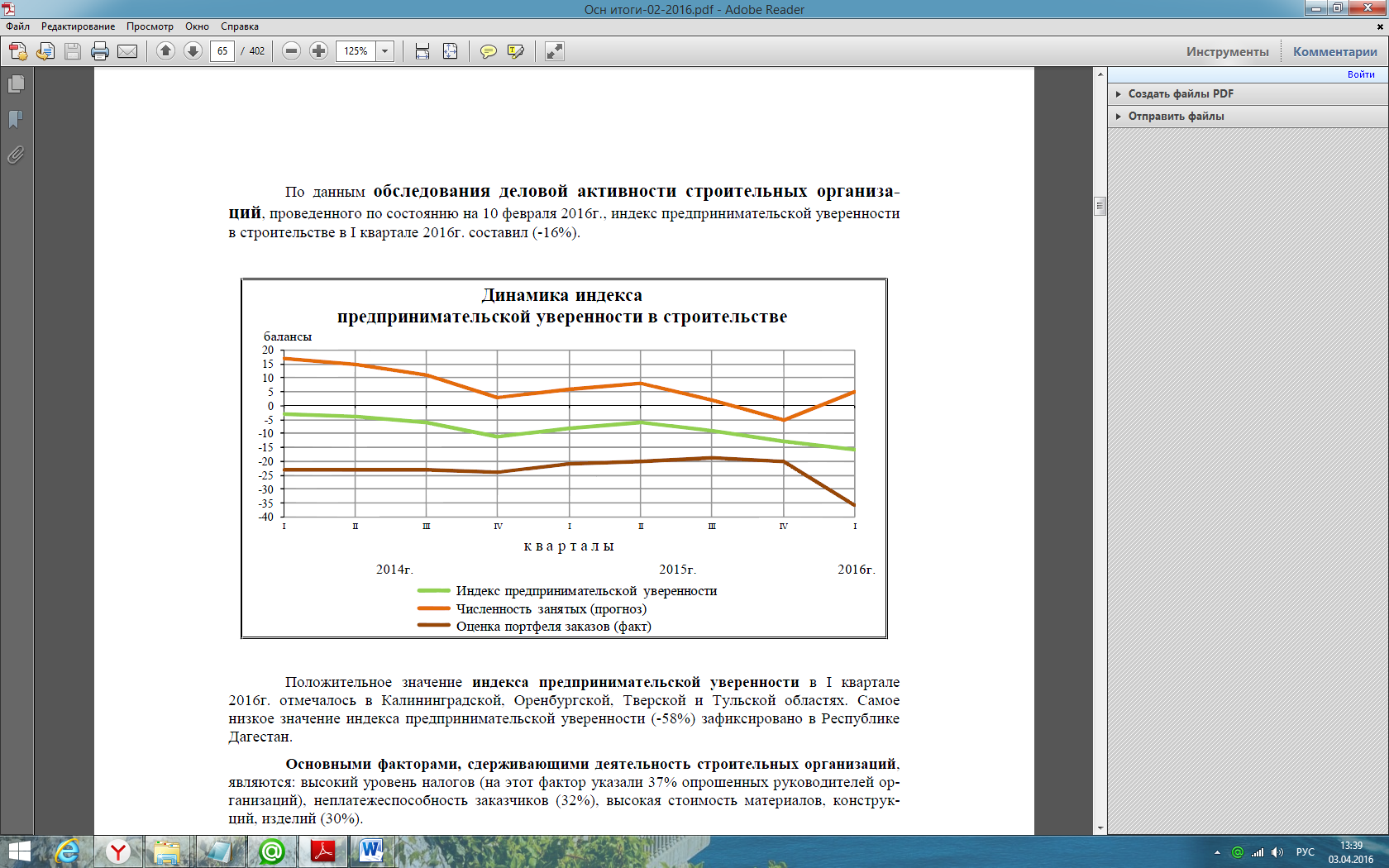
Важнейшей предпосылкой для экономической стабилизации являются государственные программы, которые должны разогнать инвестиционные процессы. В этих условиях положительную роль должен сыграть частичный уход с отечественного рынка иностранных компаний, теперь у российских предприятий реального сектора появились возможности для увеличения своей доли на внутреннем рынке и увеличения выпуска продукции. Для дальнейшего развития импортозамещения требуются значительные и регулярные инвестиции в активы высокотехнологичных отраслей. Требуется строить новые здания заводов, приобретение современного оборудования, обучение кадров, внедрение новых технологий и организации производства. Однако это процесс многосложный, затратный, требует времени и ожидать скорого роста здесь не стоит.

**Строительство**

До 2015 года (исключая период 2009 -2010 гг) строительная отрасль росла значительными темпами:



С 2015 года ситуация стала заметно усложняться по причине снижения общеэкономических показателей, снижения доходов населения и бизнеса и, соответственно, снижения спроса. Снижение объемов строительства за год составило -7%. Индекс предпринимательской уверенности в строительстве в I квартале 2016г. составил (-16%)



В начале текущего года Правительство продлило программу льготной ипотеки до конца 2016 года. На программу предусмотрено до 16,5 миллиарда рублей бюджетных средств. Для участия в программе субсидирования коммерческие банки должны сохранить максимальную годовую ставку при выдаче ипотечных кредитов в пределах 12 %. Для населения ставки сохраняются не выше 12 %, но прибыль банков снизится. Объем выдачи ипотеки планируется поддержать на уровне 900 миллиардов — 1 триллион рублей. В прошлом году объем выдачи превысил 1,1 триллиона. Субсидирование ипотеки поможет поддержать интерес населения к покупке жилья. В 2014 и 2015 годах было введено примерно одинаковое количество жилья — около 84 миллионов квадратных метров. Но в 2015 году в единицах квартир было продано на 10% процентов больше, рост объемов ввода жилья эконом-класса превысил 30%, стали строить больше однокомнатных квартир и квартир-студий. Девелоперы согласились, что в нынешних сложных условиях **10%** - это хорошая прибыль. Регионам, участвующим в программе "Жилье для российской семьи", будут выделены компенсации за квадратный метр введенного жилья в части инженерной инфраструктуры. Заявленная цена в 35000 руб./кв.м. для покупателей пока остается неизменной.

**Выводы и прогнозы**

Анализ динамики основных показателей экономического развития России и причин их снижения показывает, что мировая экономика в значительной степени зависит от мировой политики. Сегодня мировая политика диктуется владельцами крупнейших международных корпораций через мощный государственный аппарат США.

25 лет назад Россия под давлением США, взяв курс на рыночные отношения, разрушила свою государственную плановую экономику, понеся колоссальные потери для своего народа, сравнимые с мировой войной. Вся экономика была брошена в стихийный рынок и за 10 лет практически уничтожены ключевые для любого развитого государства отрасли (тяжелая промышленность, станкостроение, судостроение, самолетостроение), жестоко пострадали сельское хозяйство, легкая и пищевая промышленность. Были разворованы, пошли на лом и уничтожены активы ведущих производств: их здания, сооружения, оборудование. До 2007 года сформировалась рыночная модель экономики с международной специализацией на добывающих и на энергетических отраслях.

В 2014 году, открыто заявив о защите своих границ от экономической и военной экспансии, Россия получила в ответ мощное политическое и экономическое давление с стороны США. Используя своё лидирующее положение в мировой экономике и финансах и игнорируя международное экономическое право и частные интересы бизнеса, США объявили о санкциях и навязали свою волю технологически развитым компаниям мира прекратить бизнес в России. В этих условиях, разумеется, разрыв экономических отношений с высокотехнологичными компаниями отрицательно отразился на российской экономике, имеющей ориентированную на нефтедобычу структуру. Но ещё большее влияние оказало падение за короткий срок мировых цен на нефть со 116 до 28 долл. за баррель. С 2013 года США лавинообразно увеличили нефтедобычу и, пользуясь своим доминированием на фондовых и валютных рынках, влиянием на крупнейшие нефтедобывающие и нефтепотребляющие страны, обрушили рынок нефти.

В такой ситуации экономические законы были полностью подчинены мировой политике, и все страны, ориентированные на экспорт нефти и сырьевых ресурсов, ощутили глубокие структурные проблемы национальных экономик: снижение госдоходов и дефицит бюджета, снижение социальных расходов, снижение доходов населения и бизнеса, снижение потребительского спроса и инвестиционной активности, высокую инфляцию. Ровно это мы имеем сегодня в нашей экономике. Россия получила от «партнеров» тяжелый урок.

Перспективы экономики и рынка недвижимости

Положение напряженное, но не кризисное. Как говорится, нужно всем потрудиться, «засучив рукава». Снизившийся курс рубля является основой для развития отечественного производства. Сельское хозяйство, сельхозпереработка и производство сельхозмашин и оборудования получили отличный стимул для развития. Сегодня главные задачи для нашей экономики – позитивный настрой и стабильность для бизнеса, стимулирование инвестиционной активности, стимулирование потребительского спроса, стимулирование обрабатывающих и, в первую очередь, высокотехнологичных отраслей промышленности (станкостроения, самолетостроения, электронной и электротехнической промышленности). Учитывая действующие госпрограммы, меры по стабилизации и комплексному экономическому развитию, можно надеяться на начало роста уже с осени 2016 года. Меры правительства, направленные на поддержку отраслей дадут положительный результат, тогда снижение ВВП в 2016 году будет в пределах 2 %, инвестиций до 5 %, розничной торговли 5-6 %, промышленности 2-3 %.

Цены на нефть не могут искусственно удерживаться на низком уровне в течение длительного времени, это не выгодно ни кому, и будут постепенно расти. Признаки восстановления мира на Ближнем Востоке, предварительные договоренности большинства нефтедобывающих стран об ограничении добычи нефти позволяют надеяться на стабилизацию на нефтяных рынках. Вместе с тем, все понимают высокую степень неопределенности в этих вопросах. В любом случае, на это рассчитывать не следует.

Перспективы рынка недвижимости:

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 нормы прибыли инвестора в 10 % экономически оправдано. Другие, низкоактивные региональные рынки недвижимости более инерционны, поэтому продолжат некоторое снижение до периода стабилизации общеэкономической обстановки. Вероятно, восстановление и господдержка ипотечного кредитования стабилизирует спрос, но сезонность цен недвижимости позволить увидеть рост только с осени 2016 года.
3. В связи со снижением доходности рынка недвижимости сокращаются объемы строительства, что обусловит уход с рынка части инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства подтолкнет рынок к росту цен.
4. Учитывая геополитическую напряженность и начавшиеся структурные разнонаправленные изменения в мировой экономике, эти тенденции сохранятся в 2016 году.
5. 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,
2. Международный валютный фонд. http://www.imf.org/,
3. http://www.kommersant.ru,
4. EREPORT.RU. мировая экономика. http://www.ereport.ru/