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

Неразрывная связь недвижимости с землёй обуславливает прямое влияние на рынок недвижимости региональных социально-экономических и общественно-политических условий и событий. Эти условия напрямую зависят от состояния экономики и политической системы страны, состояния мировой экономики и международных отношений.

Сложившееся в последние десятки лет доминирование США в мировой экономике и финансах, стремление к абсолютному контролю над мировыми ресурсами, основанные на военной мощи, финансировании экстремистов, нацистов и оранжевых революционеров стали для Америки привычной практикой международного поведения. Незаконные с позиции международного права попытки дискредитации и санкционное блокирование, бесцеремонное вытеснение России с европейского рынка энергоресурсов достигли предела, грозящего экономике и дальнейшему развитию российского общества. Это вызвало противодействие со стороны России. Неподчинение политике и давлению США привело к небывалому обострению отношений между нашими странами и ухудшению всей международной обстановки. Нарастают политические и экономические проблемы и конфликты в Северной Африке, на Ближнем Востоке, в Латинской Америке, развиваются и углубляются национальные противоречия в Европе. Доллар, международная система расчётов SWIFT и Всемирный банк фактически стали для Запада инструментами давления и контроля над остальными странами.

Поэтому Россия была вынуждена искать пути диверсификации экономических отношений в направлении других стран (БРИКС: Китай, Индия, Бразилия, ЮАР, а также Турция, Япония, Иран, Южная Корея, Венесуэла и другие), а также восстанавливать и углублять отношения со странами ЕврАзЭс (Армения, Белоруссия, Казахстан, Киргизия) и другими среднеазиатскими республиками (Азербайджан, Таджикистан, Узбекистан, Туркмения), идти по пути импортозамещения товаров, развивать финансовые механизмы, снижающие роль западных валют в международных расчётах, снижать финансовую зависимость от Запада. После принятия США очередных санкций против нашей страны МИД РФ заявил, что это заставляет Москву двигаться в направлении создания системы международных расчётов, которая позволит исключить доллар при расчётах. В рамках переговоров стран БРИКС создан Новый банк развития (НБР).На саммите БРИКС 4-5 сентября решено проводить взаимные расчёты в национальной валюте, с целью обеспечения инвестиционной устойчивости и стимулирования развития национальных и региональных рынков облигаций создать Фонд облигаций в национальных валютах стран БРИКС, а также обсуждались вопросы использования криптовалют.

Развитие отношений и усиление влияния стран БРИКС, востребованность и реализация российских энергетических проектов в Европе и Азии, положительные результаты российской помощи Сирийской республике в освобождении от международного терроризма, ключевые возможности РФ в стабилизации ситуации на Ближнем Востоке и на Корейском полуострове – все эти события демонстрируют усиление роли России в мире.

На Дальневосточном экономическом форуме (ДЭФ) 6 – 7 сентября Россией подписаны долгосрочные соглашения с Японией и Южной Кореей о развитии и инвестициях в дальневосточный регион, а также более 200 новых корпоративных соглашений и контрактов на сумму около 2,5 трлн. руб.

На встрече президентов Турции и России, состоявшейся 28 сентября, отмечен рост двухстороннего товарооборота за 7 месяцев 2017 года на 31,5%, рост числа российских туристов в 11 раз, успехи в в совместном строительстве Россией атомной электростанции «Аккую» и газопровода «Турецкий поток», в результате которых Россия будет обеспечивать 17% электрической и 60 % тепловой энергии Турции.

6-8 октября с целью налаживания взаимовыгодного сотрудничества в различных областях Россию впервые посетила многочисленная делегация из Саудовской Аравии во главе с королем. Это тем более значимо, если учесть, что СА - это важнейшая для США и Запада страна арабского мира, к тому же, сыгравшая ключевую роль в падении экономики СССР.

11 октября в Сочи состоялся саммит стран СНГ с повесткой всестороннего углубления экономических отношений, политических контактов и вопросов общей безопасности.

**Повышение влияния и значимости в мире неизбежно положительно отразятся и на экономике России - страны стабильной, последовательной и самой защищённой**.

**Основные экономические показатели Российской Федерации**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | На август 2017г. | **Янв-авг 2017г. в % к янв-авг 2016г.** | Структура ВВП |
| Валовой внутренний продукт | 41 782,11) | **101,5** 2) | 100 |
| Добыча полезных ископаемых | 4103,31) | **104,1** | 10,9 |
| Обрабатывающие производства | 4 894,31) | **100,9** | 13,1 |
| Индекс промышленного производства |  | **101,9** |  |
| Строительство | 1 852,81) | **99,7** | 4,9 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей | 1 104,81) | **101,5** | 3,0 |
| Торговля оптовая и розничная; ремонт  автотранспортных средств и мотоциклов | 5754,31) | **103,8** | 16,3 |
| Транспортировка и хранение | 2 411,61) | **107,2** | 7,0 |
| Деятельность по операциям с недвижимым имуществом | 3 662,41) | **100,9** | 9,8 |
| Деятельность в области информации и связи | 136,2 | **101,1** | 2,3 |
| Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США | 45,5 | **127,0 8)** |  |
| Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей | 5 723,74) | **104,8**2) |
| Индекс потребительских цен | 103,35) | **104,3** |
| Реальные располагаемые денежные доходы |  | **98,8** |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: |  |  |
| номинальная, рублей | 38 040 | **107,2** |
| реальная |  | **102,9** |
| Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек | 3,8 | **93,0** |

*1) Данные за I полугодие 2017г. (первая оценка).*

*2) I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016 года.*

*3) I полугодие 2017г. и I полугодие 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.*

*4) Данные за I полугодие 2017 года*

*5) к августу 2016 г.*

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

Практически по всем основным показателям видим положительную динамику (по физическому объёму):

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Янв-авг 2017г. в % к янв-авг 2016г.** |
|
| производство пищевых продуктов в т.ч.: | **104,8** |
| * Мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина,  козлятина, конина и мясо прочих животных  семейства лошадиных, оленина и мясо прочих   животных семейства оленьих (оленевых) парные, остывшие или охлаждённые, млн.тонн | **106,7** |
| * Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы,  млн.тонн | **103,5** |
| * Изделия колбасные, включая  изделия колбасные для детского питания, млн.тонн | **109,5** |
| * Полуфабрикаты мясные, мясосодержащие, охлаждённые, замороженные, млн.тонн | **106,6** |
| * Рыба переработанная и консервированная, ракообразные и моллюски, млн.тонн | **103,7** |
| * Картофель переработанный и консервированный, тыс.тонн | **103,2** |
| * Масло подсолнечное и его фракции нерафинированные, млн.тонн | **118,9** |
| * Молоко, кроме сырого, млн.тонн | **99,1** |
| производство текстильных изделий | **108,3** |
| производство одежды | **103,4** |
| производство химических веществ и химических продуктов | **105,3** |
| производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях | **112,9** |
| производство электрического оборудования | **105,6** |
| производство машин и оборудования | **101,8** |
| производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов | **112,0** |
| производство мебели | **108,5** |
| производство готовых металлических изделий,  кроме машин и оборудования | **96,4** |
| производство компьютеров, электронных и оптических изделий | **95,2** |

Добыча важнейших видов полезных ископаемых:

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Янв-авг 2017г. в % к янв-авг 2016г.** |
|
| Уголь, млн. тонн | **107,0** |
| Нефть сырая, включая газовый  конденсат,  млн.тонн | **100,8** |
| Газ горючий природный (газ естественный),  млрд.м3 | **114,1** |
| Концентрат железорудный, млн.тонн | **94,2** |
| Пески природные, млн.м3 | **108,5** |

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

Значительно растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, текстиля, одежды, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электродвигателей, транспортных средств. Особенно радует рост производства станков, автомобилей, сельскохозяйственных машин и оборудования, пластмасс, удобрений, электрооборудования.

Учитывая экономически закономерное отставание динамики доходов от динамики производства в дальнейшем, следом за общеэкономическим ростом, ожидается и рост доходов сначала бизнеса, затем – доходов населения.

**В строительстве** объём СМР в августе 2017г. составил 656,3 млрд. рублей, или 106,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2017г. - 3742,4 млрд. рублей (100,4%). В августе 2017г. построено 95,9 тыс. новых квартир, в январе-августе 2017г. - 581,7 тыс. новых квартир.

**Объём предоставленных кредитов** на 01.07.2017 года составил: организациям - 22,64 трлн. руб. (+3,8% по сравнению с 01.07.2016), физическим лицам - 11,05 трлн. руб. (+6,6%), из них ипотечных кредитов – 0,78 трлн.руб. (+16%) по средневзвешенной вставке 11,0% годовых.

**Вклады населения** на 01.07.2017 года возросли до 24,9 трлн. руб. (+8%).

**Инфляция** по итогам августа 2017 г. по сравнению аналогичным периодом 2016 г. снизилась до 3,3%.

**Ключевая ставка,** установленная Центральным банком России с 18.09.2017г., - 8,5% годовых.

**Международные резервы** Российской Федерации на 22.09.2017 - 427,1 млрд. долл. (+7,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

На 01.09.2017 года в России реализуется 41 [государственная целевая программа](http://government.ru/programs/) по направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития в сумме 7,369 трлн. рублей:

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

Снижение мировых цен сырьевых товаров (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%, резко повысились цены потребительского рынка и рынка товаров производственного назначения. Это обрушило реальные доходы подавляющей части населения и компаний и резко сократило потребительский спрос, выразившись в снижении розничного товарооборота и услуг. 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.

Соответственно, всё это отразилось на снижении количества сделок на рынке недвижимости.

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 государственная 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 частично сохранит перечисленные проблемы и внешние риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – октября 2017 года и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП до 2 % в течение 2017 года, а при благоприятной внешнеполитической конъюнктуре – до 2,5 %. Девальвация рубля создала хорошие условия для внешних инвестиций. Как показала практика, российские компании и их западные партнеры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При положительной тенденции инвестиционной активности вероятен годовой рост ВВП до 5–7 % к 2020 году.

Таким образом, сильное российское государство и стабильная политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики, несмотря на сильнейшее внешнее негативное давление США. В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы бизнеса и доходы населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования. Его значение и роль для населения, 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.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2016 гг. оздоровила рынок и сегодня у российского рынка огромный потенциал роста:

* [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. По мере стабилизации и общеэкономического роста в рост пойдут и другие сегменты рынка жилья. 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 %.
* По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем **будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов**. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов по учётным данным [на конец 2010 года](http://www.gks.ru/bgd/regl/b11_04/isswww.exe/stg/d10/01-00.htm) составила 29,1 %. Полный реальный износ значительно выше.

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>, <http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=pdko_sub>. <http://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=bank_system/4-3-1_17.htm&pid=pdko_sub&sid=dopk>

* Федеральная служба государственной статистики [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2017 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: [statrielt@bk.ru](mailto:statrielt@bk.ru).