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

**Основные экономические показатели Российской Федерации**

([по данным Росстата](https://gks.ru/bgd/regl/b19_01/Main.htm), в сопоставимых ценах)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *Август 2019 г.* | *В % к* | | *Январь- август  2019* *г. в % к январю- августу 2018* *г.* | *Справочно* | | |
| *августу 2018* *г.* | *июлю 2019* *г.* | *август 2018* *г. в % к* | | *январь- август  2018* *г. в % к январю- августу 2017* *г.* |
| *августу 2017* *г.* | *июлю 2018* *г.* |
| Валовой внутренний продукт,  млрд рублей | 50675,11) |  |  | 100,72) |  |  | 102,03) |
| Индекс выпуска товаров и   услуг по базовым видам   экономической деятельности |  | 102,2 | 104,2 | 101,6 | 102,0 | 104,5 | 103,5 |
| Индекс промышленного   производства4) |  | 102,9 | 102,5 | 102,6 | 102,7 | 102,7 | 103,1 |
| Продукция сельского хозяйства,   млрд рублей | 655,2 | 102,8 | 127,5 | 102,6 | 89,7 | 131,4 | 99,2 |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км | 470,4 | 99,3 | 100,5 | 101,1 | 102,8 | 100,1 | 103,1 |
| в том числе   железнодорожного транспорта | 213,8 | 98,0 | 100,3 | 100,9 | 104,5 | 99,4 | 104,6 |
| Объем услуг в сфере   телекоммуникаций, млрд рублей | 148,8 | 97,3 | 100,6 | 99,3 | 101,7 | 101,2 | 100,5 |
| Оборот розничной торговли,   млрд рублей | 2886,3 | 100,8 | 103,4 | 101,5 | 103,0 | 103,8 | 102,9 |
| Объем платных услуг населению,   млрд рублей | 859,8 | 98,7 | 100,5 | 99,0 | 102,4 | 100,2 | 101,6 |
| Внешнеторговый оборот,   млрд долларов США | 55,75) | 100,26) | 106,17) | 97,08) | 122,26) | 96,97) | 121,48) |
| в том числе:  экспорт товаров | 33,4 | 97,4 | 103,0 | 96,3 | 139,4 | 94,7 | 128,1 |
| импорт товаров | 22,2 | 104,7 | 111,3 | 98,2 | 101,8 | 100,7 | 111,3 |
| Инвестиции в основной капитал,   млрд рублей | 6695,99) |  |  | 100,62) |  |  | 104,33) |
| Индекс потребительских цен |  | 104,3 | 99,8 | 104,3 | 103,1 | 100,0 | 102,4 |
| Индекс цен производителей   промышленных товаров4) |  | 100,3 | 99,4 | 106,7 | 115,3 | 100,2 | 110,4 |
| Реальные располагаемые  денежные доходы10) |  |  |  | 98,72) |  |  | 101,33),11) |
| Среднемесячная начисленная   заработная плата работников  организаций: |  |  |  |  |  |  |  |
| номинальная, рублей | 4510012) | 107,412) | 97,012) | 107,312) | 110,1 | 97,5 | 111,0 |
| реальная |  | 103,012) | 97,212) | 102,312) | 106,8 | 97,5 | 108,4 |
| Общая численность безработных  (в возрасте 15 лет и старше),   млн человек | 3,3 | 92,9 | 96,9 | 94,1 | 92,4 | 97,3 | 91,7 |
| Численность официально   зарегистрированных безработных   (по данным Роструда), млн человек | 0,7 | 104,8 | 98,0 | 103,4 | 87,9 | 98,4 | 86,6 |
| *1) Данные за I полугодие 2019 г. (первая оценка). 2) I полугодие 2019* *г. в % к I полугодию 2018 года. 3) I полугодие 2018* *г. в % к I полугодию 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".5) Данные за июль 2019 года. 6) Июль 2019* *г. и июль 2018* *г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Июль 2019* *г. и июль 2018* *г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-июль 2019* *г. и январь-июль 2018* *г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I полугодие 2019 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017* *г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016* *г. № 385-ФЗ. 12) Предварительная оценка.* | | | | | | | |

Темпы роста **ВВП** за 1 полугодие 2019г. по сравнению с 1 полугодием 2018г. по отношению к предыдущему периоду снизились с 2,0 до +0,7%.

Динамика изменения показателей по итогам января-июля 2019 года по сравнению с январём-июлем 2018 года в сопоставимых ценах:

– положительная динамика **в производстве продукции сельского хозяйства**: с -0,8 до +2,6%;

– снижение темпов роста:

- выпуска **товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности**: с 3,5 до +1,6%,

- производства **промышленной продукции:** с +3,1 до +2,6%,

- **объема грузооборота**: с +3,1 до +1,1%,

- **внешнеторгового оборота**: с +21,4 до -3,0% (при значительном профиците +11,2 млрд.долл.США),

- **оборота розничной торговли**: с +2,9 до +1,5%,

- объема **платных услуг населению**: с +1,6 до -1,0%,

- **инвестиций в основной капитал**: с +4,3 до +0,6%,

- **реальной заработной платы** (средней по стране с учетом инфляции):с +8,4 до+2,3%.

- численность зарегистрированных **безработных** выросло на +3,4%.

**Инфляция** (рост потребительских цен) по итогам августа 2019г. к августу 2018г. составила +4,3%.

**Счета, банковские депозиты и вклады** в банкахв рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.09.2019 г. составили 63,6 трлн. руб. (+18,4% к 01.01.2018г., +4,8% к 01.01.2019), в том числе физических лиц – 29,5 трлн. руб. (+13,5% к 01.01.2018г., +3,5% к 01.01.2019г.).

**Кредиты** нефинансовым организациям на 01.09.2019 года: – 34,09 трлн. руб. (+12,9% по сравнению с 01.01.2018г., +2,2% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная 2,7 трлн.руб. (7,9% от задолженности).

Кредиты физическим лицам - 16,8 трлн. руб. (+37,4% по сравнению с 01.01.2018г.+12,8% к 01.01.2019г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб.(+4,8 % от задолженности).

**Прибыль банковского сектора** возросла с 789,7 млрд.руб. на 01.01.2018г. до 1344,8 млрд.руб. на 01.01.2019г. (+70,3%), а на 01.09.2019г. уже достигла 1354,3 млрд.руб.

**Сальдированный финансовый результат** (прибыль минус убыток) **организаций** (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах в январе-июле 2019г. составил +9111,0 млрд рублей, что на 20,2% больше января-июля 2018г. В среднем по стране 69,2% предприятий прибыльны.

При значительном росте прибыли организаций и банков рост **инвестиций в основной капитал** в первом полугодии 2019 г. составил всего 0,6% (+4,3% в 1 полугодии 2018г.), что отражает неуверенность бизнеса в перспективе.

**Реальные располагаемые доходы** (свободные денежные средства) населения снизились в целом на -1,3%. (Согласно Методике расчета этого показателя, из всех доходов вычитаются увеличивающиеся платежи населения процентов по кредитам и страхованию. Рост до некоторого уровня кредитования и страхования населения характеризует, скорее, рост благосостояния, рост банковских и страховых услуг, нежели отрицательную динамику доходов населения. Приобретенные на кредиты квартиры, автомобили, товары длительного пользования и услуги, также являются частью доходов населения. Больше того, рост кредитования (до определенного уровня) положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для роста эффективности труда (производства), для рационального потребления и использования ресурсов).

**Ключевая ставка** Банка России с 09.09.2019г. - 7,00% годовых.

Итогом **исполнения федерального бюджета** за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.08.2019 г. исполнение по доходам составило 11,47 трлн.руб.(56,8% от годового плана), по расходам – 9,32 трлн.руб. (48,7%).

**Золотовалютные резервы** Российской Федерации на 20.09.2019 составили 532,6 млрд долл. США (+15,3% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в кризисных экономических условиях.

**В строительстве.** Объем СМР за период январь-август 2019г. составил 5185,5 млрд.руб. (+0,2% г/г). Введено в действие 36,334 млн.кв.м. общей площади жилых домов (+7% г/г). В январе-августе 2019 г. возведено 4,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 157,61) тыс. жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 1,4 тысячи. Всего построено 555,6 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 554,2 тыс.). Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 21,81) млн кв. метров, в том числе 0,2 млн кв. метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, или 51,5% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2019 года.

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

В последние двадцать лет, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. И сегодня в России сложилась вполне устойчивая система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности. Частная собственность лежит в основе рыночных отношений, рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, которые, в свою очередь, регулируют производство товаров, их потребительские свойства, ассортимент и качество, товарообмен, спрос и предложение. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны. Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

Вместе с ростом экономики росла международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (газ, нефть, электроэнергия, металлы) и импортёра высокотехнологических средств производства (оборудования и станков, сельскохозяйственной техники и автомобилей) и товаров потребления широкого ассортимента. Однако, наряду с развитием международного экономического сотрудничества параллельно начались и негативные мировые политические процессы. Противоположность геополитических интересов между Западом и Востоком, между технологически высокоразвитыми и менее развитыми странами, борьба за ресурсы и за высокие технологии, которая обострилась в последние несколько лет, дестабилизируют международные рынки, дестабилизируют национальные экономики и западных, и восточных цивилизаций. Взаимные экономические санкции, протекционистские пошлины разрушают сложившиеся международные экономические связи и, в целом, сдерживают развитие мировой экономики. С другой стороны, эта международная конкуренция заставляет перестраивать внутреннюю структуру каждой национальной экономики в пользу определенной экономической самодостаточности. Эти закономерные для мирового развития циклические процессы, а также полный уход от государственного планирования обусловили с 2014 года по настоящее время снижение роста и российской экономики, учитывая её высокую зависимость от внешних финансово-экономических факторов, сложившуюся в постсоветский период.

В такой сложной внешнеполитической обстановке для преодоления стагнации и экономического прорыва требуется серьезная государственная организация с элементами директивного планирования, поддержка и усиление стимулирования и контроля развития высокотехнологичных производств в станкостроении, машиностроении, двигателестроении, авиастроении, судостроении, в электронной промышленности, а также эффективная организация, стимулирование и контроль развития научно-технических структур по созданию новой техники, технологий и материалов. Кроме того, в государственном масштабе, вероятно, должны быть пересмотрены в сторону усиления государственные стандарты качества производства товаров, работ и услуг.

Важным условием дальнейшего экономического роста является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Сегодня строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. Это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),

- газопровод «Северный поток-2» (ввод – на декабрь 2019 года),

- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,

- железнодорожная часть Крымского моста,

- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,

- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,

- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,

- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире, как одного из самых мощных центров влияния. В условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта мировой безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества.

**Ключевые экономические показатели России с 2018 года показывают динамику роста** даже в условиях небывалого и нарастающего внешнего противодействия: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства временно маловостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. В банковской сфере также тенденции в целом положительные: 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса, стимулирует рост экономики и рынков.Период 2018 – первое полугодие 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения объемов строительства в 2015-2017 годах.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдали в 2014-2017гг.), неуверенность на рынке недвижимости обуславливала и его медленное восстановление в 2018-2019гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создала основу его дальнейшего поступательного развития.

На сегодня можно утверждать, что рынок недвижимости стабильно и неуклонно развивается и есть все основания быть уверенным в его дальнейшей активизации. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут только расти, поскольку есть все предпосылки общеэкономического развития. Следовательно, пришло время покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Источники:

1. <http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/social/osn-07-2019.pdf>,
2. <http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/122.htm>,
3. <https://www.cbr.ru/>, <https://cbr.ru/Collection/Collection/File/23691/obs_204.pdf>,
4. <https://www.minfin.ru/ru/perfomance/public_debt/external/structure/>,
5. <http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzhetov/federalnyj-byudzhet/1020/>,
6. <http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm>.

*Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.010.2019 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*](mailto:statrielt@bk.ru)*.*