

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

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам.

Российская Федерация унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, [прогнозируется рост](#) ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, [нефть](#), газ, [сталь](#), [алюминий](#), медь и другое сырье, растут [биржевые индексы](#) и [курсы акций](#) котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

Основные экономические показатели России

(данные периодически уточняются)

зеленый – положительная динамика, **красный** - отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

№		2020 г.		Янв-сент 2021г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	+4,6
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+7,6
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	+4,1

		2020г.	Янв-окт 2021г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-1,7	+5,0
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,5	-2,9
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+5,3
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	н/д
8.	- жилых помещений	+32,5	+30,3
9.	- нежилых помещений	-5,5	+18,1 (янв-сент)
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6	+37,7
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+5,7
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+4,3
13.	трубопроводного	-8,0	+7,4
14.	автомобильного	-1,4	+5,0
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+7,9

16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	-17,3	+18,4
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	-20,7	+25,5
18.	Внешнеторговый оборот (январь-сент 2021, млрд.долл.США), (сальдо положительное)	-15,3	+37,4
19.	в том числе: экспорт товаров	-21,0	+43,6
20.	импорт товаров	-5,8	+28,6
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-сентябрь 2021, руб.:		
22.	- номинальная	+6,0	+9,3
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+3,0
24.	Ключевая ставка с 25.10.2021г., %	+4,25	+7,5
25.	Инфляция (годовая) на конец октября 2021 года (г/г)	+5,7	+8,4

(в текущих ценах)

		2020/2019, %	2021/2020, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-сентябрь 2021 г.	-29,6	+2,8р
27.	Кредиторская задолженность на 01.10	+2,4	+21,0
28.	просроченная		5,8 % от кредиторск задолж
29.	Депозиты и прочие привлечённые банками средства юридических лиц, на 01.11	+0,3	+21,5
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.11	+9,2	+2,6
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.11	+4,5	+11,8
32.	Кредиты физическим лицам на 01.11	+12,7	+23,5
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+25,5
34.	- <u>средневзвешенная ставка</u> на 01.11	8,7%	7,70% - повышается
35.	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,6%)
36.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-сентябрь		
	- доходы	+1,8	+27,7
37.	- расходы	+13,2	+10,2
38.	- профицит, млрд. руб.	-1860,4	+2605,3
39.	<u>Международные резервы</u> , на 03.12.21г. 622,8 млрд. долл. США	+15,4	+6,0
40.	<u>Фонд национального благосостояния</u> , на 01.12.21г. 185,2 млрд.долл.США	13,5	+4,4
41.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.11.21г. 59,3 млрд.долл.США		+14,0

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП в сопоставимых ценах составлял +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., средний ежегодный прирост составлял +4,6%.

В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%).

По итогам за два 2020-2021 года многие ключевые показатели прямо и косвенно показывают ухудшение экономического положения по сравнению с 2019 годом:

- в сельскохозяйственном производстве снижение составило -1,4%;
- грузооборот транспорта - рост минимальный (+0,5%);
- пассажирские перевозки – падение на -15,4%;
- розничная торговля - +3,5%, но платные услуги - - 2,1%, общепит - -0,5%;
- инфляция официальная - +14,5%, реальная, по данным bankiros.ru/, - +21-25% и, учитывая высокую импортозависимость России, может увеличиться ещё больше (по мнению экономиста Хазина М.Л. <https://radiosputnik.ria.ru/>, инфляция в США - +25%);

- финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост депозитов +22% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6%) означает отказ большей части организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+24%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+17%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в целом означают снижение финансовой устойчивости значительного их числа, нарастание закредитованности и зависимости от банков, проблемы с выплатой зарплат и нарастание структурных перекосов в экономике (предприятия одних отраслей пока ещё держатся на плаву, других - погибают);

- рост кредитов населения (+39,2%), превышающий рост зарплат (+15,8%), при высокой реальной инфляции (+14-25%) и ухудшении финансового положения работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности, что чревато социальными конфликтами;

- рост ввода в эксплуатацию жилья (+72,6%) объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля и вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также ростом объемов ипотечного кредитования (+46,5%), обусловленного поддержкой государством ипотечного кредитования в период пандемии 2020 года.

Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате пандемии и импортозависимости не позволяет надеяться на ощутимый рост доходов населения и бизнеса в ближайшей перспективе и ждёт от государства изменения экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и финансово-кредитной политики, реальной поддержки и создания условий развития бизнеса (прежде всего, производственного - среднего и малого) и населения.

Учитывая политическую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные накопленные золотовалютные резервы, ресурсные возможности страны и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей в 2021 году, политическую и социально-экономическую обстановку в стране относительно большинства других стран можно считать устойчивой, но ожидающей серьезных мер регулирования со стороны государства.

Россия – одна из самых влиятельных, политически и экономически стабильных стран с богатыми ресурсами, что гарантирует поступательное экономическое развитие.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Отрицательные показатели экономики и денежная эмиссия 2020 года предвещали инфляцию и девальвацию, а стимулирование государством ипотечного кредитования по относительно низким ставкам поддерживали спрос на рынке недвижимости. Эти меры позволили спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости.

В 2021 году локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними - земельных участков под жильё.

По данным Росреестра за девять месяцев 2021 года:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 2,8 млн. (+24% к 9 мес. 2020г.)
- договоров участия в долевом строительстве - 632 тыс. (+29%),
- на вторичном рынке жилья - 3 млн. сделок (+22%).

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность, стабильность и защиту собственности, комплексное развитие территорий, госрегулирование и умеренные налоги на бизнес привлекут новые инвестиции, приведут к росту экономики, росту доходов и росту активности на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.
2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми ресурсами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Повышаются требования к качеству строительства, нормам площади и функциональным свойствам зданий. Растет спрос на новые и реконструированные здания и помещения. По мере становления экономики нового технологического уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
4. Раздача денег и кредитов населению и бизнесу во всех странах в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало развитие мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года обусловили взрывной рост цен на рынке недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту всех других рынков с ростом цен на них. Неизбежно сопутствующие этому дисбалансы между отраслями потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Этому способствуют и внешнеполитические, и внешнеэкономические факторы нестабильности (т.н. «зеленая повестка», привязка рубля к мировым валютам, санкции США, украинская истерия, влияние мировых цен на госбюджет и ценообразование при большой импортозависимости и т.д.). Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Нужны избирательные и существенные меры помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых вытянет впоследствии остальную экономику, но при сегодняшнем либерально-рыночном экономическом курсе это маловероятно. В ином случае экономику ждёт стагнация или высокая инфляция.

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2021.pdf>,
3. <http://www.cbr.ru/>, http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,
4. https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm,
5. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатПуелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 16.12.2021 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на [СтатПуелт](#).

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.