

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

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные 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 занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, 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 вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны. Построены и работают газопроводы: в Европу через Германию «Северный поток - 1», через Турцию в Европу «Турецкий поток», в КНР «Сила Сибири», заполняется газом и готовится к эксплуатации «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2». Интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству, использовать свои огромные ресурсные и транзитные возможности, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

Однако, эта же **интегрированность в мировую экономику и высокая импортозависимость создают и критически высокие риски для отечественной экономики и устойчивости дальнейшего социального развития страны. Это особенно актуально в современных условиях, когда мировые финансово-экономические «пузыри», скопившиеся в последние 7-10 лет, основанные на переоцененности и «надежности» доллара, избытке финансового капитала (учитывая его спекулятивный характер), в условиях высокой инфляции и разбалансированности национальных экономик и логистики вполне могут вызвать грандиозный мировой кризис.**

Коронавирусная пандемия, охватившая мир в 2020 году, продолжается и по настоящее время, вызывая экономически необоснованную денежную эмиссию, дисбалансы национальных экономик и международной торговли. В таких условиях с целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители наращивают цены своей продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, топливо, сырье и все другие товары и услуги.

Всё это происходит на фоне обесценивания национальных валют и жёсткой борьбы глобальных центров за политическое и финансовое доминирование, за ресурсные и сбытовые рынки. Массовые беспорядки, «цветные революции» и военные конфликты, организованные из-за рубежа в Сирии, в Белоруссии, в Армении, в Казахстане, а также сегодняшнее подстрекательство и нагнетание военной истерии в Украине подтверждают, что мировому капиталу нужны поводы развязывания большой войны с целью разрешения своих экономических и внутривнутриполитических кризисов и проблем. Российское руководство это хорошо понимает и не даст такого повода.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2021.pdf>)

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	+3,1

		2020г.	Янв-декабрь 2021г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-1,7	+5,3
5.	Производство сельского хозяйства	+1,5	-0,9
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+0,1	+6,0

7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	+8,2
8.	- жилых помещений	+32,5	+7,5
9.	- нежилых помещений	-5,5	+10,5
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	-38,6	+39,6
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+5,3
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+3,4
13.	трубопроводного	-8,0	+7,4
14.	автомобильного	-1,4	+5,0
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+7,3
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	-17,3	+17,6
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	-20,7	+23,5
18.	Внешнеторговый оборот (январь-ноябрь 2021, млрд.долл.США), (сальдо положительное)	-15,3	+38,6
19.	в том числе: экспорт товаров	-21,0	+46,8
20.	импорт товаров	-5,8	+27,3
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-сентябрь 2021, руб.:		
22.	- номинальная	+6,0	+9,5
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+2,8
24.	Ключевая ставка с 20.12.2021г., %	+4,25	+8,5
25.	Инфляция (годовая) на конец января 2021 года (г/г)	+5,7	+8,7

(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-ноябрь 2021 г.	-29,6	+2,5р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)
27.	Кредиторская задолженность на 01.12	+2,4	+16,6
28.	просроченная		5,2 % от кредиторск задолж
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.12	+0,3	+19,7
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.01	+9,2	+5,6
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.01	+4,5	+15,0
32.	Кредиты физическим лицам на 01.01	+12,7	+23,9
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+16,7	+25,1
34.	- <u>средневзвешенная ставка</u> на 01.01	8,7%	7,59% - 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-ноябрь		
	- доходы	+1,8	+28,5
37.	- расходы	+13,2	+9,0
38.	- профицит, млрд. руб.	-1860,4	+3839,5
39.	<u>Международные резервы (ЗВР)</u> , на 04.02.22г. 634,9 млрд. долл. США	+15,4	+8,3
40.	<u>Фонд национального благосостояния</u> , на 01.01.22г. 182,6 млрд. долл. США (13 % от ВВП)	13,5	-0,4
41.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.01.22г. 59,7 млрд. долл. США		+5,3

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2019 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП в сопоставимых ценах составлял +3,7%, а если исключить мировой кризис 2008-2009 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 стагнацию или ухудшение экономического положения** по сравнению с 2019 годом:

- в сельскохозяйственном производстве за два года рост минимальный +0,5%;

- грузооборот транспорта - (+0,1%);

- пассажирские перевозки – падение на -14,3%;

- розничная торговля - +2,9%, но платные услуги - - 2,8%, общепит - -2,1%;

- инфляция за два года официальная - +14,9%, но реальная, по данным **Ромир**, - +28,6% и, учитывая высокую импортозависимость России, может увеличиться в 2022 году ещё больше (по мнению экономиста Хазина М.Л. <https://radiosputnik.ria.ru/>, инфляция в США в 2021 году - +25%). Это означает, что **реальные результаты экономики значительно хуже официальных**. Анализ финансовых результатов организаций по отраслям показывает **наличие структурной инфляции, что усугубляет ближайшие перспективы экономики**;

- финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года **в целом ухудшилось**: с одной стороны видим рост средств организаций на счетах **+20,1%** (что на фоне незначительного роста ВВП **+1,5%**) и некоторого роста инвестиций **(+6,1%)** означает отказ организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) **(+23,6%)** и рост объема кредитов, выданных организациям **(+20,2%)**, существенно превышающие общий рост ВВП за это период **(+1,5%)**, - в целом означают **снижение финансовой устойчивости бизнеса, нарастание закредитованности и зависимости от банков, рост проблем с выплатой зарплат, неуверенность и отсутствие перспектив развития малого бизнеса, критическое нарастание структурных перекосов в экономике** (предприятия одних отраслей пока ещё держатся «на плаву», других - погибают);

- рост кредитов населения **(+39,6%)**, превышающий рост номинальных зарплат **(+16,1%)**, при высокой реальной инфляции **(+28,6%)** и ухудшении финансового положения организаций-работодателей **ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности** значительной части населения, что чревато **безработицей и социальными конфликтами**;

- рост ввода в эксплуатацию жилья **(+42,4%)** и лавинообразный спрос на него объясним **бегством населения от инфляции и девальвации** рубля, вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также доступностью ипотечных кредитов (рост - **+46,0%**, при ставке **9-10%**, меньшей реальной инфляции).

- **рост международных золотовалютных резервов (+12,9%)** при высокой доле **(39%** от ВВП) по сравнению, например, с США **(0,6%)**, Германией **(6,3%)**, Великобританией **(6,9%)** и другими странами Запада, а также по сравнению с Китаем **(24%)**, Индией **(20%)** и «замораживание» этих средств за рубежом **не способствует ни развитию отечественной экономики, ни росту доходов населения**, но способствует стабильности тех стран Запада, в которых содержится российские ЗВР и которые вводят и наращивают экономические и политические санкции против России.

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

Учитывая обороноспособность, относительно высокую политическую стабильность, низкий государственный внешний долг **(5,6%** от ВВП), значительные золотовалютные резервы и ресурсные возможности страны, считаем, что **перед лицом грозящего катастрофой мирового кризиса Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с многими другими странами. Россия – одна из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и перспективных стран.**

Ситуация, тенденции 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 инфраструктуру рынка недвижимости и строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

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

По данным Росреестра за 2021 год:

- общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 3,8 млн. **(+9,5%** к 2020г.)
- договоров участия в долевом строительстве – 898,6 тыс. **(+17%)**,
- на вторичном рынке жилья зарегистрировано 4,2 млн. сделок **(+14,5%)**.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность, стабильность и защиту собственности, развитие территорий и инфраструктуры, лучшее положение России по сравнению с другими странами перед лицом мирового кризиса — после окончания кризиса привлекут новые инвестиции, приведут к росту экономики, росту доходов и росту активности на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости стабильно развивается.
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 (как и в других 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 начало восстановления экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года, что привело к взрывному росту цен на рынке жилой 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 цен (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту других рынков (стройматериалы, потребительские товары и другие) 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 экстренные адресные меры госрегулирования, контроля, стимулирования, 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 высокая инфляция, девальвация рубля, стагнация, рецессия.

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 в городе и пригороде 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 в 2020-2021 годах привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2021.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://romir.ru/studies/ceny-na-tovary-fmcg-za-god-vyrosli-na-17>,
6. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатПюелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.02.2022 года.

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

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