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

**Основные политические события, влияющие на экономику России**

США и руководство Евросоюза сохраняют санкции в отношении Российской Федерации, введенные в 2014 году, но в последнее время многие политические партии, парламенты и бизнес Запада выступают за их отмену. Экономическое неравенство стран Евросоюза, миграционный кризис, результаты референдума в Великобритании и предложения других европейских политических лидеров о выходе из Евросоюза подтверждают, что страны Запада не имеют политического и экономического единства.

Санкции, «исключение» из «большой восьмерки», лишение права голоса в ПАСЕ и другие недружественные политические акции со стороны Запада, в том числе на Украине, побуждают Россию к развитию политических и экономических связей с другими странами в рамках ШОС, БРИКС: Китаем, Индией, Ираном, Бразилией, ЮАР, Венесуэлой и другими, а также восстанавливать и углублять взаимоотношения со странами – бывшими советскими республиками. Создаются механизмы, которые позволят отказаться от доллара и евро в качестве международных валют в расчетах и снизить финансовую зависимость от Запада.

Россия вышла из войны в Сирии с положительными результатами, показав высокую организованность оборонного ведомства, эффективность российского оружия и переломив инициативу в войне в пользу дружественной сирийской официальной власти.

В отношениях с Турцией, резко ухудшившихся после сбитого турками 24 ноября 2015 года российского самолета, наступают улучшения. Турецкий президент принес извинения России и выразил готовность компенсировать нанесенный ущерб. Российская сторона выразила готовность начать процесс нормализации взаимных отношений.

В этих условиях позиции России в мире укрепляются, что в ближайшее время благоприятно скажется и на экономике нашей страны.

**Основные экономические показатели России**

Динамика реального объема **валового внутреннего продукта**, прирост (снижение),

% к предыдущему периоду

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| *2012г.* | *2013г.* | *2014г.* | *2015г.* | *I кв. 2016г.в % к I кв. 2015г.* |
| 3,5 | 1,3 | 0,7 | -3,7 | -1,2 |

**Объем промышленного производства**, % к предыдущему периоду

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *2012г.* | *2013г.* | *2014г.* | *2015г.* | *I кв. 2016г.в % к I кв.2015г.* |
| Россия | 3,4 | 0,4 | 1,7 | -3,4 | -0,6 |

**Динамика потребительских цен**, % к предыдущему периоду

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *2012г.* | *2013г.* | *2014г.* | *2015г.* | *Март 2016г. в % к* |
| *февралю 2016г.* | *марту2015г.* |
| Россия | 5,1 | 6,8 | 7,8 | 15,5 | 0,5 | 7,3 |

**Уровень безработицы**, % к численности рабочей силы экономически активного населения

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *2012г.* | *2013г.* | *2014г.* | *2015г.* | *Март2016г.* |
| Россия | 5,5 | 5,5 | 5,2 | 5,6 | 5,9 |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | *I квартал* | *Справочно* |  |
| *2016г.* | *I квартал 2015г.* | *доля* |
| **Валовой внутренний продукт в рыночных ценах** | **98,8** | **97,2** | **100** |
| в том числе: |  |  |  |
| добыча полезных ископаемых | 102,1 | 103,7 | 9,8 |
| обрабатывающие производства | 96 | 96,6 | 14,1 |
| производство и распределение электроэнергии, газа и воды | 100 | 99,7 | 2,8 |
| строительство | 98,4 | 94,6 | 5,9 |
| сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство | 100,7 | 102,4 | 4,4 |
| оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования | 97,5 | 93,3 | 15,8 |
| гостиницы и рестораны | 96,3 | 94,8 | 0,9 |
| транспорт и связь | 99,5 | 96,9 |  |
| финансовая деятельность | 101,5 | 98 | 7,3 |
| операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг | 100,7 | 98,1 | 17,3 |
| Чистые налоги на продукты | 97,7 | 94,3 | 28,7 |

По данным Госкомстата, **индекс предпринимательской уверенности**,отражающий обобщенное состояние предпринимательского поведения, в июне 2016 года по сравнению с декабрем 2015 повысился в добывающих производствах с -5% до 2%, в обрабатывающих производствах - с -11% до -4%, понизился - в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - с 2% до -10%. Средний уровень загрузки производственных мощностей, по оценке опрошенных руководителей, в июне 2016 г. составил 63%.

92% респондентов считают, что их производственные мощности обеспечатудовлетворение ожидаемого в ближайшие 6 месяцев спроса на продукцию, из них 12% указывают на избыточность имеющихся мощностей.

Индекс предпринимательской уверенности организаций обрабатывающих производств по России в сравнении с отдельными странами1):

в процентах

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| *Страна* | *Декабрь2015г.* | *Май2016г.* | *Страна* | *Декабрь2015г.* | *Май2016г.* |
| **Россия**2) | **-6,7** | **-5,3** | Люксембург | -25,6 | -9,6 |
| Австрия | -2,4 | -8,1 | Нидерланды | 0,2 | 1,3 |
| Бельгия | -3,0 | -6,4 | Польша | -12,2 | -12,7 |
| Великобритания | -7,4 | -1,4 | Португалия | -2,2 | -1,4 |
| Венгрия | 4,5 | 3,9 | Словакия | -2,9 | 2,8 |
| Германия | -2,1 | -3,2 | Финляндия | -7,5 | -12,9 |
| Греция | -13,6 | -11,6 | Франция | -4,1 | -3,7 |
| Дания | -5,2 | -8,1 | Чехия | 1,0 | 2,5 |
| Испания | 3,0 | -4,2 | Швеция | 8,5 | 0,9 |
| Италия | -1,5 | -2,5 |  |  |  |
| *За июнь 2016г. индекс предпринимательской уверенности по России составил -5,6%.* |

Среди факторов, ограничивающих, по мнению руководителей, рост производства, преобладает **неопределенность экономической ситуации**, **недостаточный спрос** на продукцию предприятий на внутреннем рынке и **высокий уровень налогообложения**.

В I квартале 2016 г., по оперативным данным Росстата, 32,6 тыс. организаций получили прибыль в размере +3274,1 млрд. рублей, 17,4 тыс. организаций имели убыток на сумму 758,5 млрд. рублей. Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил +2515,6 млрд. рублей.

По данным Минэкономразвития России, **средняя заработная плата** в стране в мае по сравнению с апрелем не изменилась и составила 36,570 тыс. руб., на 6,2% сократившись по сравнению с прошлым годом. **Безработица** в России осталась в мае на уровне 5,7%.Снижение реальных располагаемых **денежных доходов населения** за 1 кв. 2016 года составило 3,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Сокращение реальных располагаемых доходов населения в большей степени обусловлено девальвацией рубля, которая способствовала повышению потребительских цен. Сокращение объемов производства в реальном секторе вызвало увеличение количества безработных, снижение платежеспособности и, как следствие, снижение доходов населения. Вместе с тем, банковские вклады физических лиц увеличились с 16,9 трлн. руб. на 01.03.2014 года до почти 23,0 трлн. руб. на 01.03.2016 года, что объясняется общей неуверенностью населения в части расходования своих накоплений.

По данным на 27 июня 2016 года, **инфляция с начала года** составила 103,3 %. Для сравнения за аналогичный период 2015 года - 108,5%). Государство планирует инфляцию на 2017 год в размере 4 %.



Значительный рост потребительских цен на товары повседневного спроса, особенно продовольственные товары, привел к снижению спроса на остальную продукцию и услуги (недвижимость, автомобили, станки, мебель и др.).



**Промышленное производство**

В 1 квартале 2016 года ВВП в добывающих отраслях выросло на 2,1 %, в обрабатывающих – упало на 4 %. С 20.01.2016 года цены на нефть имели общую тенденцию роста: с 28.21 долл./баррель нефти Brend до 49.92 долл./баррель на 01.07.2016 года, повысившись за пять месяцев на рекордные 77%. В мае рост наблюдался лишь в отраслях, которые в валовой добавленной стоимости (ВДС) обрабатывающей промышленности составляют около 10% (деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная, кожевенно-обувная, текстильная и швейная промышленность, а также прочие производства). Снижение неопределенности экономической ситуации стимулирует экономическую активность в обработке в следующие месяцы.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | *Январь-апрель 2016г.* | *Апрель 2016г. в % к апрелю 2015г.* | *Январь-апрель 2016г.в % к  январю-апрелю 2015г* |
| **Добыча полезных ископаемых** |  |  |  |
| Уголь, млн. тонн | 126 | 108 | 105,2 |
| Нефть добытая, включая газовый конденсат, млн. тонн | 182 | 101,5 | 103,9 |
| Газ горючий природный (газ естественный), млрд.м3 | 190 | 95 | 98 |
| Руда железная товарная необогащенная, млн. тонн | 24,3 | 96 | 100,5 |
| Материалы строительные нерудные, млн.м3 | 97,5 | 101,3 | 106,1 |
| **Обрабатывающие производства** |  |  |  |
| Мясо и субпродукты пищевые убойных животных, тыс. тонн | 792 | 115,3 | 113,5 |
| Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы, млн. тонн | 1,5 | 105,3 | 106,2 |
| Рыба и продукты рыбные переработанные и консерв. млн. тонн | 1,4 | 92,3 | 98,5 |
| Масло подсолнечное нерафинир. и его фракции, млн. тонн | 1,3 | 87,4 | 94,9 |
| Молоко жидкое обработанное, млн. тонн | 1,9 | 97,7 | 101,6 |
| Сыры и продукты сырные, тыс. тонн | 185 | 104,3 | 103,5 |
| Мука пшеничная и пшенично-ржаная, млн. тонн | 2,9 | 99 | 101,8 |
| Ткани, млрд.м2 | 1,7 | 116,5 | 121,2 |
| Спецодежда, млн. штук | 45,4 | 140,2 | 119,1 |
| Обувь, млн. пар | 31,2 | 92,1 | 101,3 |
| Лесоматериалы, продольно распиленные или расколотые, разделенные на слои или лущеные, толщиной более 6 мм; шпалы железнодорожные или трамвайные деревянные, непропитанные, млн.м3 | 7,2 | 104 | 103 |
| Фанера клееная, состоящая только из листов древесины, млн.м3 | 1,2 | 99,2 | 101,1 |
| Блоки дверные в сборе (комплектно), млн.м2 | 3,4 | 88 | 85,4 |
| Целлюлоза древесная и целлюлоза из прочих | 2,7 | 106,8 | 107,3 |
| волокнистых материалов, млн. тонн |
| Бумага, млн. тонн | 1,7 | 104,1 | 102,8 |
| Кокс металлургический из каменного угля, полученный путем карбонизации при высокой температуре, млн. тонн | 8,7 | 100,2 | 100,5 |
| Бензин автомобильный, млн. тонн | 13,2 | 103,8 | 101,4 |
| Топливо дизельное, млн. тонн | 25 | 102,2 | 97,2 |
| Пропан и бутан сжиженные, млн. тонн | 5,4 | 106,7 | 106,7 |
| Удобрения минеральные или химические (в пересчете на 100% питательных веществ), млн. тонн | 7 | 101,8 | 104,5 |
| Пластмассы в первичных формах, млн. тонн | 2,6 | 106,5 | 104,5 |
| Материалы лакокрасочные на основе полимеров, тыс. тонн | 260 | 106,9 | 104,9 |
| Химические волокна и нити, тыс. тонн | 55,7 | 111 | 114,2 |
| Шины, покрышки и камеры резиновые новые, млн. штук | 19,5 | 107,4 | 102,2 |
| Трубы, трубки, шланги, рукава и фитинги полимерные, тыс. тонн | 149 | 105,7 | 109,5 |
| Плиты, листы, пленка и полосы (ленты) полимерные, неармированные или не комбинированные с другимиматериалами, тыс. тонн | 285 | 106,9 | 109,3 |
| Материалы для покрытий пола, стен и потолка полимерные, в рулонах или в форме плиток, млн.м2 | 131 | 103,8 | 104,7 |
| Стекло листовое термически полированное и стекло листовое с матовой или полированной поверхностью, но не обработанное другим способом, млн.м2 | 49 | 113,4 | 113,5 |
| Кирпич керамический не огнеупорный строительный, млрд. усл. кирпичей | 1,7 | 79,4 | 78,5 |
| Блоки керамические строительные для обычной кладки-пустотелые или цельные готовые изделия, млн. усл. кирпичей | 84,1 | 83,6 | 85,2 |
| Портландцемент, цемент глиноземистый, цемент шлаковый и аналогичные цементы гидравлические, млн. тонн | 13,5 | 91,7 | 84,9 |
| Конструкции и детали сборные железобетонные, млн.м3 | 5,8 | 80,3 | 78,1 |
| Трубы стальные, млн. тонн | 3,5 | 94,7 | 94,6 |
| Конструкции строительные сборные из стали, тыс. тонн | 914 | 85,3 | 88,2 |
| Двигатели внутреннего сгорания поршневые с воспламенением от сжатия прочие, штук | 186 | 100 | 80,2 |
| Турбины газовые, кроме двигателей турбореактивных и турбовинтовых, тыс. кВт | 307 | в 2,0р. | в 2,1р. |
| Тракторы для сельского и лесного хозяйства прочие, тыс. штук | 2 | 154,1 | 108,3 |
| Станки  металлорежущие, штук | 927 | 103,7 | 91,3 |
| Холодильники и морозильники бытовые, тыс. штук | 903 | 92,2 | 101,4 |
| Электродвигатели мощностью не более 37,5 Вт; прочие электродвигатели и генераторы постоянного тока, тыс. штук | 274 | 98,7 | 101,4 |
| Трансформаторы электрические, млн. кВ∙А | 10,9 | 144,7 | 115 |
| Изделия медицинские, включая хирургическое оборудование, ортопедические приспособления и их составные части, млрд. рублей | 9,8 | 105,5 | 111,7 |
| Автомобили легковые, тыс. штук | 345 | 78,3 | 74,9 |
| Автобусы, тыс. штук | 9,3 | 107,6 | 96,3 |
| Автомобили грузовые (включая шасси) (кроме автосамосвалов), тыс. штук | 37,9 | 99,8 | 110 |
| Прицепы общего назначения к грузовым автомобилям, тыс. штук | 1,8 | 129,2 | 120,3 |
| Электровозы магистральные, штук | 62 | 86,4 | 73,8 |
| Тепловозы маневровые и промышленные, штук | 52 | 150 | 152,9 |
| **Производство и распределение электроэнергии, газа и воды** |  |  |  |
| Электроэнергия, млрд. кВт·ч | 380 | 98,3 | 100,5 |
| в том числе произведенная электростанциями: | 66,8 | 95,7 | 96 |
| атомными |
| гидроэлектростанциями | 56,4 | 123,5 | 117,9 |

**В финансовой системе**

Ключевая ставка ЦБ РФ с 14.06.2016 года незначительно снизилась до 10,5 % годовых.

Долгосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ на 01.07.2016 года составила 9,8% годовых.

Курс доллара США – 64,18 руб./долл., евро – 71,29 руб./евро.

Международные резервы Российской Федерации с 01.01.2016 года по 20.05.2016 года возросли с 368,0 до 395,1 млрд. долл. США.(+7,3%).

Банковские активы за период с 01.03.2016 года по 01.06.2016 года возросли с 59,14 трлн. руб. до 83,25 трлн. руб.

По данным Банка России, общие объемы кредитования бизнеса (резидентов РФ) составили,млн. руб.:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Всего** | Обрабатывающие производства | В т.ч.:  | Производство и распределение электроэнергии, газа и воды | Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство | Строительство | Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг |
| производство пищевых продуктов | химическое производство | производство машин и оборудования | в т.ч. производство машин и оборудования для сельского  | производство транспортных средств и оборудования | в т.ч.производство автомобилей |
| 01.01.2014 | **31582 836** | 4567 464 | 1621 899 | 349 218 | 444 459 | 15 019 | 564 614 | 157 066 | 1083 967 | 637 150 | 2327 741 | 1777 010 |
| 01.02.2014 | **2296 013** | 358 245 | 115 289 | 20 960 | 40 698 | 1 001 | 52 654 | 14 414 | 100 358 | 26 929 | 112 295 | 127 260 |
| 01.03.2014 | **4615 204** | 703 857 | 224 688 | 44 361 | 75 946 | 2 007 | 97 647 | 27 132 | 168 341 | 68 562 | 270 777 | 233 499 |
| 01.04.2014 | **7475 730** | 1181 884 | 400 048 | 76 772 | 129 900 | 2 906 | 162 273 | 41 319 | 268 687 | 129 005 | 439 550 | 348 192 |
| 01.05.2014 | **10331 700** | 1696 887 | 591 157 | 112 989 | 184 581 | 4 769 | 207 870 | 52 346 | 352 979 | 181 791 | 616 854 | 479 617 |
| 01.06.2014 | **12704 591** | 2068 514 | 731 886 | 139 746 | 225 433 | 6 420 | 250 478 | 65 667 | 402 906 | 224 105 | 800 687 | 606 036 |
| 01.01.2015 | **33241 362** | 5412 661 | 2228 739 | 368 994 | 518 186 | 13 766 | 699 180 | 201 424 | 915 241 | 573 527 | 1886 793 | 1679 674 |
| 01.02.2015 | **1530 671** | 363 268 | 196 788 | 26 489 | 20 841 | 159 | 20 902 | 7 461 | 31 443 | 19 832 | 41 600 | 49 253 |
| 01.03.2015 | **3547 002** | 833 851 | 466 495 | 61 110 | 45 279 | 719 | 58 240 | 16 556 | 74 259 | 54 097 | 98 945 | 120 241 |
| 01.04.2015 | **5885 433** | 1428 130 | 830 566 | 106 622 | 77 226 | 2 611 | 95 529 | 31 922 | 126 804 | 106 241 | 194 885 | 199 231 |
| 01.05.2015 | **8454 838** | 2029 028 | 1166 769 | 132 801 | 130 234 | 4 301 | 140 585 | 46 356 | 186 323 | 155 191 | 306 535 | 361 246 |
| 01.06.2015 | **10560 765** | 2586 230 | 1455 824 | 163 387 | 167 999 | 5 447 | 181 125 | 64 083 | 236 482 | 196 529 | 412 931 | 465 274 |
| 01.01.2016 | **29995 671** | 7434 593 | 4086 355 | 355 693 | 432 325 | 14 155 | 650 277 | 230 196 | 773 335 | 639 837 | 1269 041 | 1607 049 |
| 01.02.2016 | **1986 703** | 511 792 | 263 705 | 22 058 | 24 814 | 1 204 | 52 095 | 20 022 | 54 725 | 42 773 | 53 790 | 81 670 |
| 01.03.2016 | **4176 120** | 1000 140 | 513 660 | 43 849 | 58 432 | 3 499 | 92 693 | 34 375 | 125 111 | 102 412 | 124 076 | 197 700 |
| 01.04.2016 | **6782 437** | 1684 592 | 906 616 | 69 645 | 98 178 | 6 153 | 152 456 | 49 396 | 205 155 | 170 534 | 236 516 | 305 597 |
| 01.04.2016/01.04.2015 (индекс) | **1,15** | 1,18 | 1,09 | 0,65 | 1,27 | 2,36 | 1,60 | 1,55 | 1,62 | 1,61 | 1,21 | 1,53 |
| 01.04.2016/01.04.2014 (индекс) | **0,91** | 1,43 | 2,27 | 0,91 | 0,76 | 2,12 | 0,94 | 1,20 | 0,76 | 1,32 | 0,54 | 0,88 |
| 1кв.2016/ 1кв.2014 (индекс) | **0,90** | 1,42 | 2,28 | 0,95 | 0,74 | 1,84 | 0,95 | 1,25 | 0,72 | 1,41 | 0,50 | 0,83 |

Как видим, по сравнению с 2014 годом произошло резкое падение, обусловленное снижением спроса на продукцию соответствующей отрасли в связи с кризисными событиями в экономике. Однако, по сравнению с 2015 годом по всем ключевым отраслям, за исключением химической, общий объем кредитования существенно увеличился.

в январе-марте 2016 года кредитные организации предоставили ипотечных жилищных кредитов (ИЖК) на общую сумму 323,4 млрд рублей. Динамика объема предоставленных в I квартале с. г. ИЖК, в отличие от 2015 года, была положительной: прирост предоставленных средств по сравнению с соответствующим периодом 2015 года составил 48,3%. Прирост по-прежнему обеспечивался исключительно предоставленными ИЖК в рублях. Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях, выданным в марте 2016 года, составила 12,86%.

 Объем средств в иностранной валюте, сокращающийся третий год подряд, в январе-марте 2016 года уменьшился до 0,3 млрд в рублевом эквиваленте, составив 0,1% от объема ИЖК, предоставленных заемщикам с начала года.

**Инвестиции**

По причине снижения потребительского спроса наблюдался спад инвестиций. По данным Росстата, в январе-марте 2016 г. по отношению к январю-марту 2015 г. сокращение инвестиций в основной капитал составило 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. 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 ощутимое понижение ключевой ставки маловероятно в связи с высокими инфляционными рисками.

Рост экономики США в начале II квартала и стабилизация темпов роста в других странах, включая Китай, могут побудить ФРС к повышению ключевой ставки. Это создает риски оттока капитала с рынка России.

**Строительство**

В I кв. 2016г. введено в эксплуатацию квартир общей площадью 15,6 млн. кв. метров, что составило 83,7% к соответствующему периоду предыдущего года (в I квартале 2015г. было введено 18,6 млн. кв. метров жилья, 133,5% к I кварталу 2014 года). Индивидуальными застройщиками введено 48,9 тыс. жилых домов общей площадью 6,3 млн. кв. метров, что составило 65,6% к I кварталу 2015 года. При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершенного строительства жилья составила: в целом по России - 40,5%.

(По субъектам РФ - <http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/IssWWW.exe/Stg/d06/81.htm>)



В начале 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 %. 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. 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. Москва в этой программе не участвует.

Отмечен существенный рост инвестиций, в том числе иностранных, в объекты коммерческой недвижимости: объем вложений в I квартале 2016 г. составил почти 60% показателя за весь 2015 год. Основным фактором интереса, проявляемого инвесторами к России, является потенциал восстановления стоимости активов. Несмотря на сегодняшнюю неопределенность на рынке, инвесторы считают выгодным вкладывать в рынок в низшей точке кризиса. По анализу всемирно известной международной консалтинговой компании в области недвижимости CBRE:



**Выводы и прогнозы экономики России**

В 2014 году обрушение рынка нефти и санкции, введенные США, привели к девальвации рубля и разрыву экономических и финансовых связей с некоторыми международными компаниями, что отрицательно отразилось на российской экономике, в существенной степени ориентированной на экспорт энергоносителей и на иностранные инвестиции. Это привело к дефициту бюджета, сокращению госпрограмм и социальных расходов, снижению доходов и инвестиционной активности, снижению потребительского спроса и к высокой инфляции, обусловив спад в некоторых отраслях промышленности, в строительстве и производстве основных строительных материалов, в розничной торговле и в платных услугах населению.

В этих условиях частичный уход с отечественного рынка иностранных компаний и импортных товаров сыграли положительную роль: у российских предприятий реального сектора появились возможности для увеличения своей доли на внутреннем рынке и увеличения выпуска продукции. Девальвация рубля стимулирует отечественное производство и экспорт и дает хороший шанс для улучшения отраслевой структуры, для развития мелкого и среднего производства, для импортозамещения. Сельское хозяйство, сельхозпереработка и производство сельхозмашин и оборудования показывают отличные результаты роста. Отмечен значительный рост производства в пищевой и легкой промышленности, рост производства автобусов, грузового транспорта и прицепов, производства машин и оборудования, металлорежущих станков, турбин, строительных кранов и подъемно-транспортного оборудования, рост производства машин и оборудования для металлургии, производства отделочных стройматериалов и металлических строительных конструкций, производства котлов и радиаторов отопления, производства искусственных и синтетических волокон, рост производства фармацевтической продукции, медицинского оборудования и инструментов, а также многих других важнейших для экономики видов продукции.

Положительным фактором восстановления является рост экспорта товаров и замедление снижения запасов оборотных средств. Снижение инфляции указывает на стабилизацию экономики и финансов. Рост цен нефти также оказывает поддержку консервативной финансовой политике государства и экономической активности бизнеса, и в случае отсутствия внешних негативных действий можно ожидать восстановления потребительского спроса и роста экономики со второй половины 2016 года. Ожидается, что с 2017 года восстановится положительная динамика инвестиций и рост доходов населения. Это приведет к росту потребительского спроса и к дальнейшему стимулированию экономики.

Благо, в стране есть все ключевые ресурсы: энергетика, сырье, кадровый потенциал. Для дальнейшего развития импортозамещения требуются значительные и регулярные инвестиции в активы высокотехнологичных отраслей. Необходимо развивать инженерную инфраструктуру, строить новые производственные здания и сооружения, приобретать, проектировать и создавать современное оборудование, обучать кадры, внедрять новые технологии и организацию производства. Важнейшей предпосылкой для экономической стабилизации являются государственные целевые программы, которые разгонят инвестиционные процессы. Однако это процесс многосложный, затратный, требует времени и ожидать скорого перелома здесь не стоит. Реформирование структуры экономики займет не менее десятка лет.

Учитывая количественную и географическую ограниченность добычи природных ресурсов, углеводороды (нефть и газ) сохранят свою значимость для России и в будущем. В условиях расширяющегося мирового производства и потребления ресурсов, в условиях повышения себестоимости добычи мировые цены на нефть не могут искусственно удерживаться на низком уровне в течение длительного времени. Учитывая цикличность развития мировой экономики, общая тенденция роста цен сохранится.

Уже в апреле 2016 года отмечено сильнейшее за последние 10 месяцев сокращение добычи в США. Закрытие нерентабельных буровых установок привело к снижению предложения на рынке нефти. Сокращение добычи на Аляске достигло 16%. Цена на автомобильное топливо в США, как крупнейшем потребителе нефти в мире, поднялась с февраля 2016 года с $1,68 до отметки $2,22 за галлон. Потребности в нефти у Китая в последние 20-25 лет неизменно растут, и в начале апреля установлен рекорд по импорту нефти, а в ближайшем будущем КНР готовится стать главным мировым импортером, обогнав США. Россия при этом активно теснит Саудовскую Аравию на китайском рынке, наращивая свой экспорт. Признаки восстановления мира на Ближнем Востоке, общая тенденция большинства нефтедобывающих стран регулировать добычу и продажу нефти позволяют надеяться на стабилизацию цен на уровне 70 долл./баррель. Вместе с тем, все понимают высокую степень неопределенности в вопросах войны и мира. В любом случае, России следует интенсивнее развивать импортозамещающие перерабатывающие и высокотехнологичные отрасли, чтобы снизить внешние риски.

**Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости**

1. Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости в 2016 году, нет, поскольку 2015 год показал снижение основных экономических показателей, снижение доходов бизнеса и населения, снижение спроса. Отрицательные данные негативно повлияли на настроение участников рынка. Однако экономические итоги первой половины 2016 года показывают, что дно кризиса пройдено и это вселяет надежду на восстановление и стабилизацию рынка недвижимости к концу 2016 года.
2. Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала.
3. Учитывая снижение спроса в сезон отпусков, ещё сохраняется некоторая коррекция рыночных цен в крупных и крупнейших российских городах с плотной застройкой, где в предыдущие 15 лет (за исключением 2009-2010 годы) отмечался ажиотажный рост. В сегодняшней ситуации снижение цен недвижимости до минимального (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.

 С начала года отмечается снижение (-1,6%) цен на жильё вторичного рынка и снижение на (-4,6%) на квартиры первичного рынка, незначительный рост цен продажи в пределах (+0,5%) офисных и (+1,4%) торговых объектов, снижение цен на (-2,6%) на рынке аренды офисных помещений и снижение на (-3,5%) торговых помещений, снижение на (-3,1%) на рынке продажи и на (-1,4%) на рынке аренды складской и производственной недвижимости.

1. В связи со снижением доходности рынка недвижимости сократились объемы строительства, что обусловило уход с рынка некоторых инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства и постепенное восстановление потребительского спроса подтолкнет рынок к росту цен и стабилизирует строительную индустрию.
2. Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования бизнеса стабилизируют спрос, но учитывая сезонность цен недвижимости, можно увидеть рост только к кунцу 2016 года.
3. 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. Центральный банк Российской Федерации <http://www.cbr.ru>,
2. Федеральная служба государственной статистики. [www.gks.ru](http://www.gks.ru),
3. <http://www.cbre.ru>.