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

Важнейшими условиями развития национальной экономики, включая рынок недвижимости, являются прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция).

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

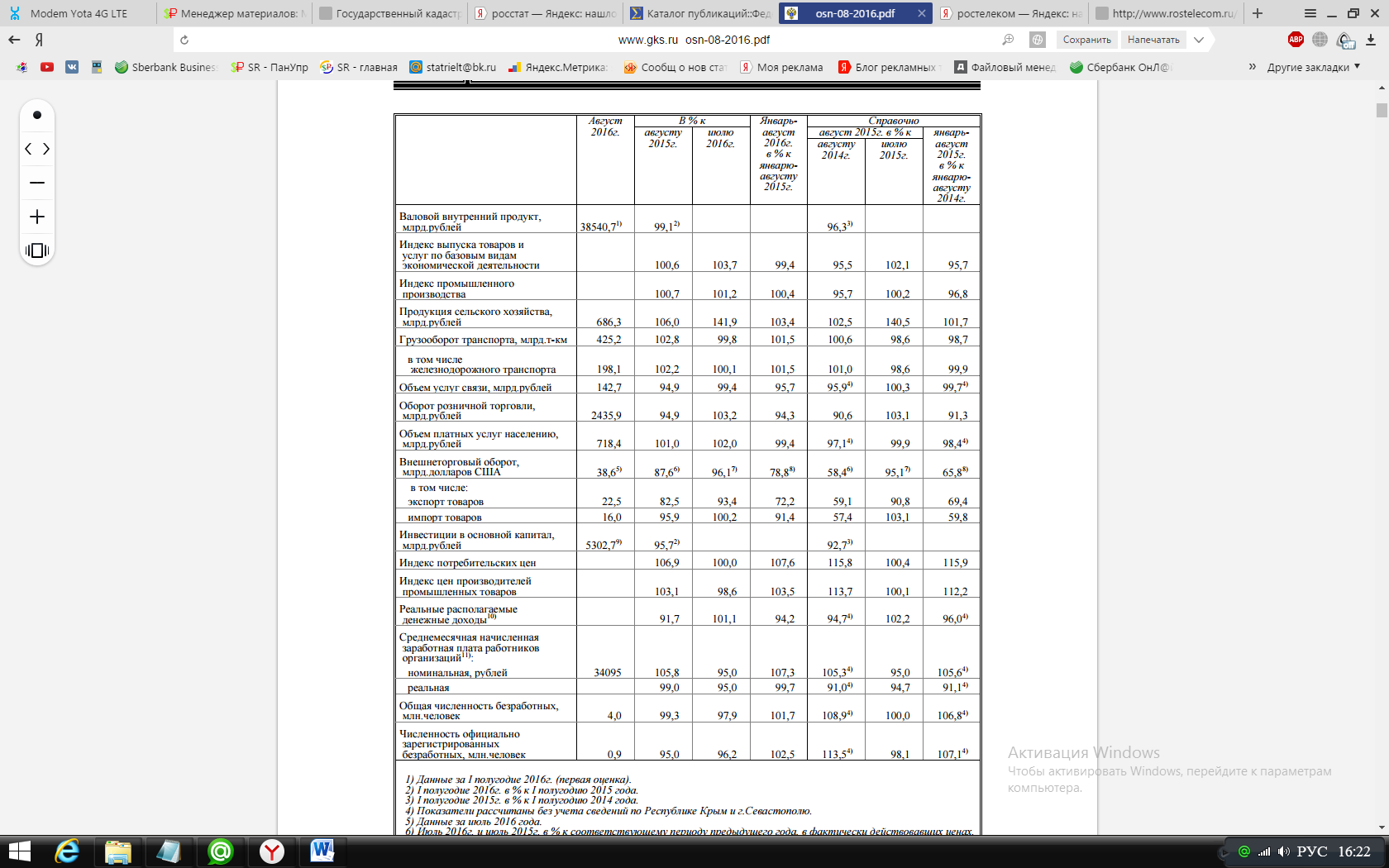
Глобализация мировой экономики, являющаяся следствием развития международных финансовых и промышленных корпораций, на фоне появления современных информационных технологий порождает геополитические процессы, стремительно меняющие политическую и экономическую картину мира, создает новые условия, в которых Россия, как государство, как сложившаяся цивилизация со своей культурой, языком и традициями стремится сохранить и упрочить свое положение:

* + Создание пояса напряженности в Азии и Европе, террористических исламистских формирований в Ираке, Афганистане и на территории дружественной России Сирии, смена управляющих элит в этих странах, развертывание военных баз НАТО в странах, граничащих с Россией, угрожают её безопасности и препятствуют экономическому развитию. В таких условиях, учитывая уроки прошлого, Россия вынуждена нести затраты на поддержание и развитие оборонного потенциала;
  + Вхождение Крыма в состав Российской Федерации и поддержка Россией русскоязычных Донецкой и Луганской областей после госпереворота в Украине в феврале 2014 года стали поводом для введения экономических санкций стран США и Западной Европы в отношении России с целью ограничения её экономического и политического развития;
  + Вступление в войну против разрастающегося исламизма в Сирии и подавление его основных сил позволяют России отстаивать экономические и политические интересы на Ближнем Востоке и препятствовать разрастанию хаоса в своем южном приграничье. Кроме того, это - противодействие Западу в его попытке безраздельного мирового экономического и политического господства в ущерб другим странам и, в частности, России, а также - проверка в боевых условиях и демонстрация эффективности российского оружия;
  + В отношениях с приграничной Турцией, резко ухудшившихся после сбитого турками в ноябре 2015 года российского самолета, наметились улучшения. Турецкий президент принес извинения России и выразил готовность компенсировать нанесенный ущерб. Российская сторона согласилась начать процесс нормализации взаимных отношений. Однако не всем в Турции и в мире понравилось такое изменение курса турецкого президента и 15.07.2016 года там произошла попытка госпереворота. Эти события привели к изменению политического курса турецкого руководства в отношении нашей страны. В настоящее время готовятся документы о зоне свободной торговли между двумя странами и среднесрочная программа экономического и научно-технического сотрудничества;
  + Четырехкратное обрушение мировых цен на нефть и значительное падение цен на другие сырьевые ресурсы (газ, алюминий, никель, цинк и др.), начавшиеся с середины 2014 года, значительно сократили доходы российского бюджета, а санкции Запада под давлением США ограничили доступ к западному капиталу. Это побуждает Россию к развитию политических и экономических связей с другими странами: Китаем, Индией, Ираном, Бразилией, ЮАР, Венесуэлой и другими, а также восстанавливать и углублять взаимоотношения со странами – бывшими советскими республиками. Предпринимаются шаги по созданию финансовых механизмов, которые позволили бы снизить роль западных валют в международных расчетах России и снизить финансовую зависимость от Запада;
  + Давление США на Россию проявилось в провокации с крушением малазийского пассажирского самолета на границе с Россией и в так называемом «допинговом скандале» в ходе летней олимпиады в Бразилии, цель которых – влиять на Россию, создавая отрицательный политический и экономический имидж;
  + На втором Восточном экономическом форуме во Владивостоке 2 – 3 сентября 2016 года подписан ряд важнейших документов о развитии российско-корейских отношений в области торговли, промышленности и энергетики, достигнуты предварительные договоренности о развитии российско-японских отношений и о создании энергетического кольца (Россия, Япония, Китай, Южная Корея). Диалог мировых лидеров по вопросам строительства инновационной, здоровой, взаимосвязанной и инклюзивной мировой экономики продолжен на саммите G20 в китайском Ханчжоу 4 - 5 сентября. Проведены многосторонние и двухсторонние переговоры с участием России по вопросам преодоления политических и экономических разногласий.
  + Важным внутриполитическим событием страны стали прошедшие 18 сентября выборы в представительные органы. Значительное большинство мест в Государственной думе сохранится за представителями партии «Единая Россия», поддерживающей президента. Это сохранит политическую и экономическую стабильность в обществе.

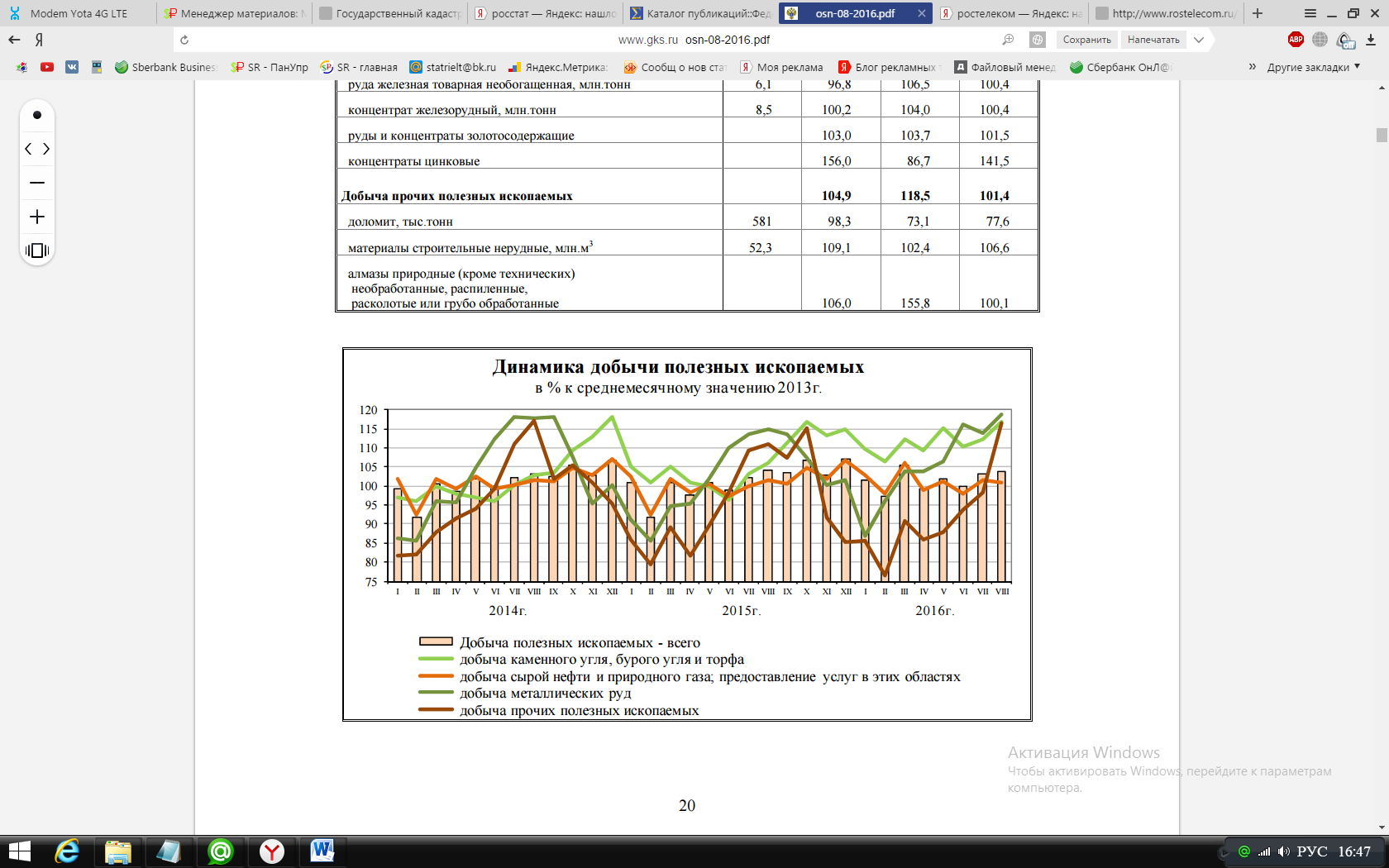
Таким образом, несмотря на сильнейшее давление США и Западной Европы, России удается отстаивать свои интересы и укреплять свое влияние в мире, что положительно отразится и на экономическом развитии страны.

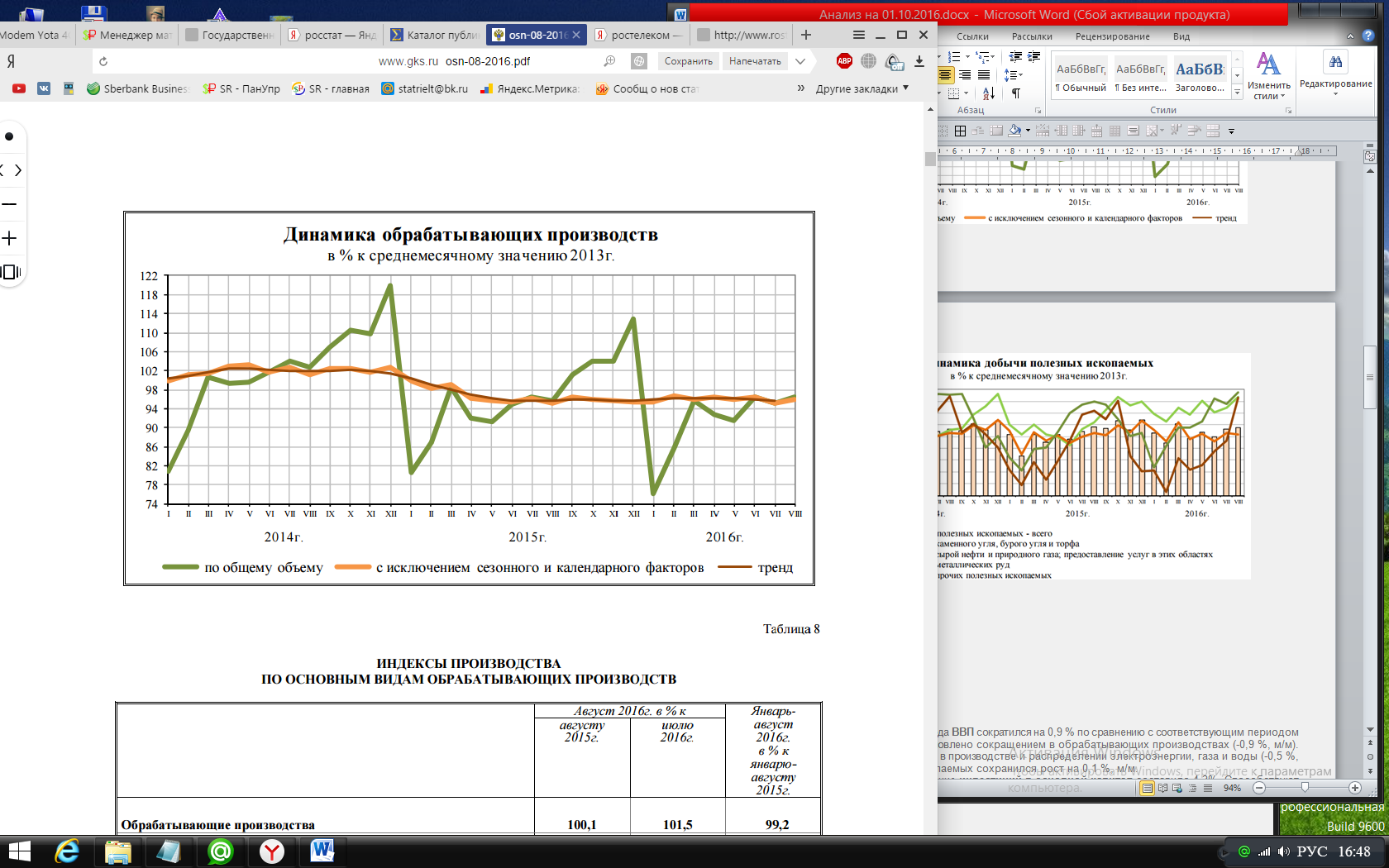
**Состояние экономики и основные экономические показатели России**

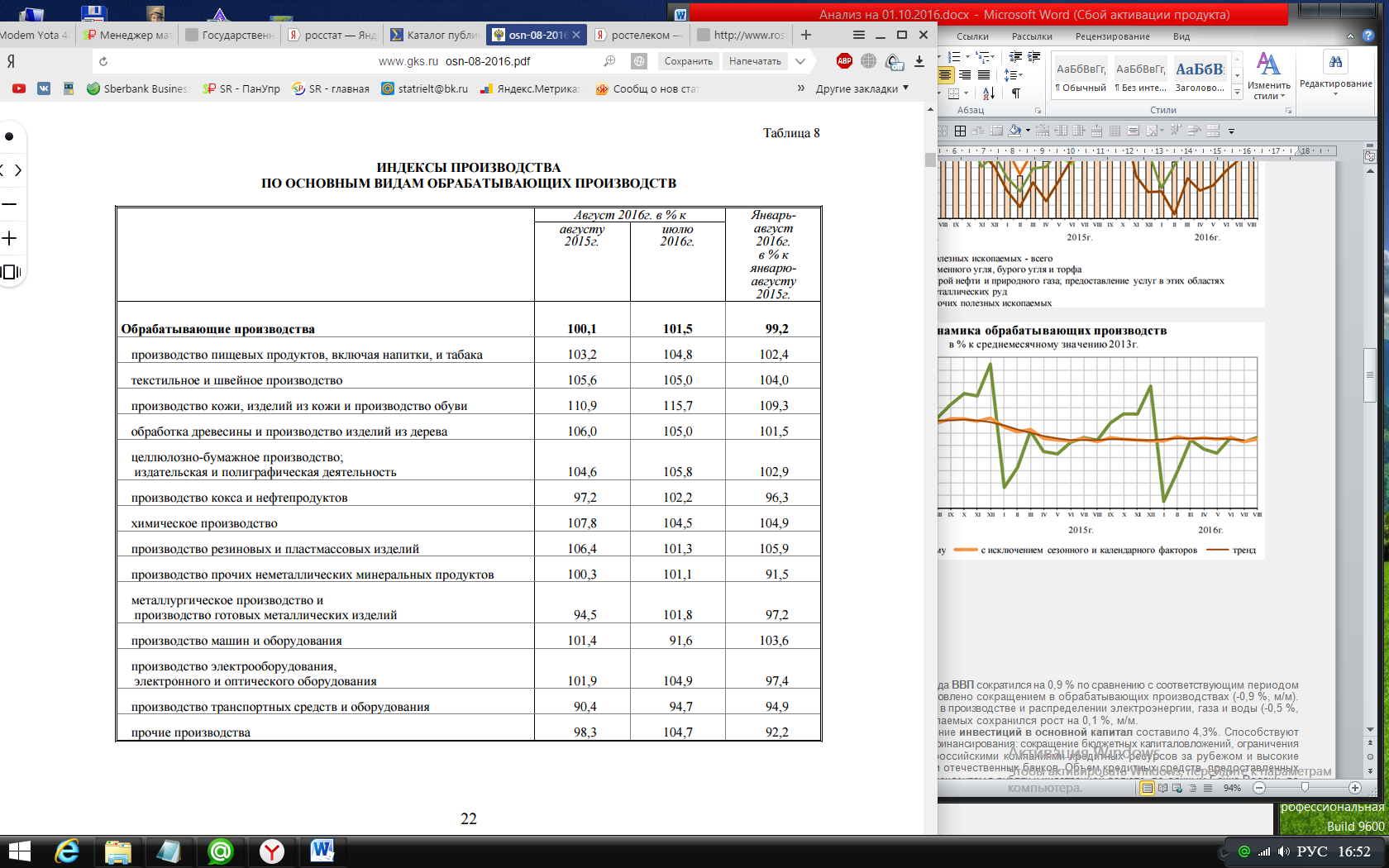
По данным Минэкономразвития России и Росстата на 01.10.2016 года:

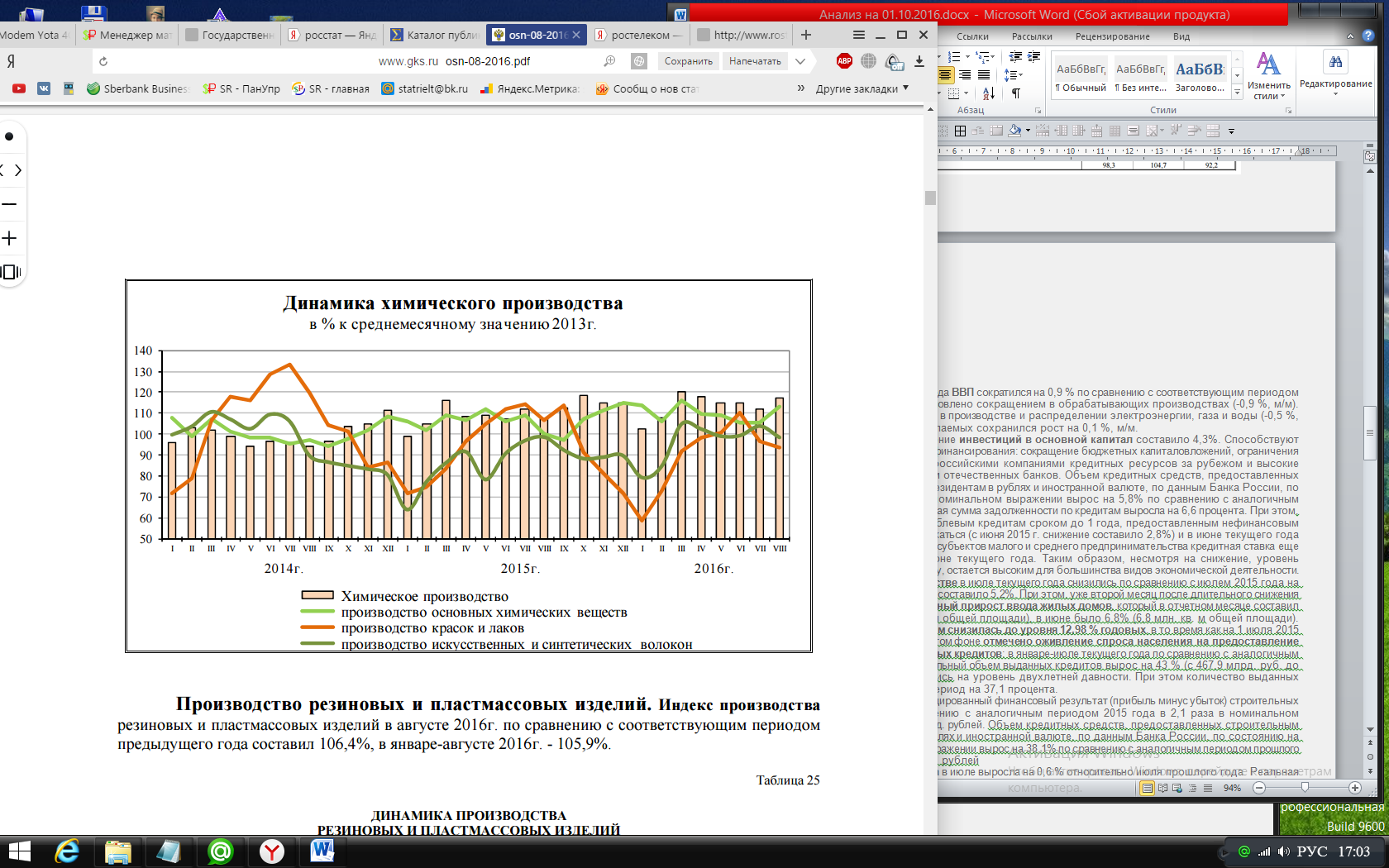


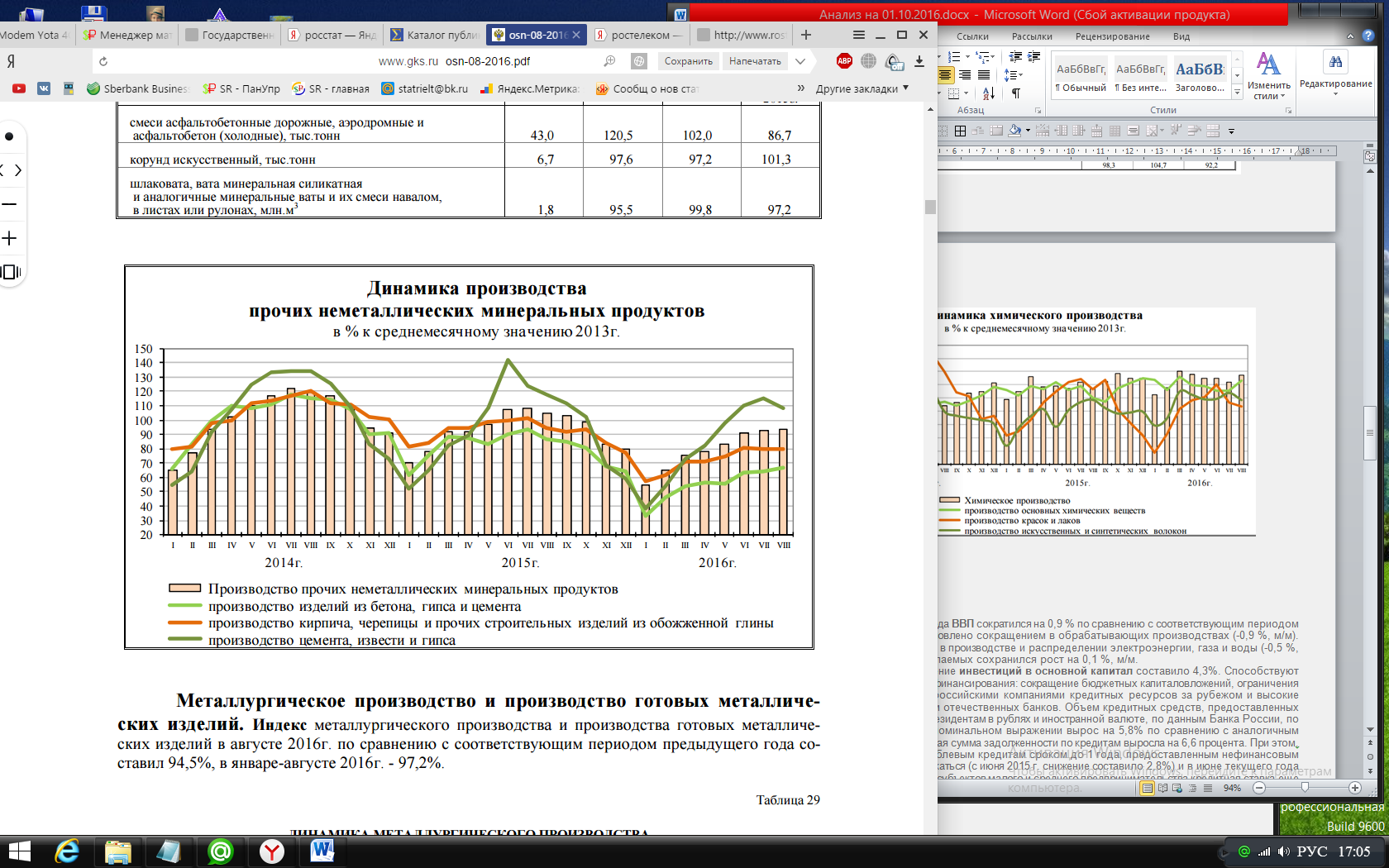


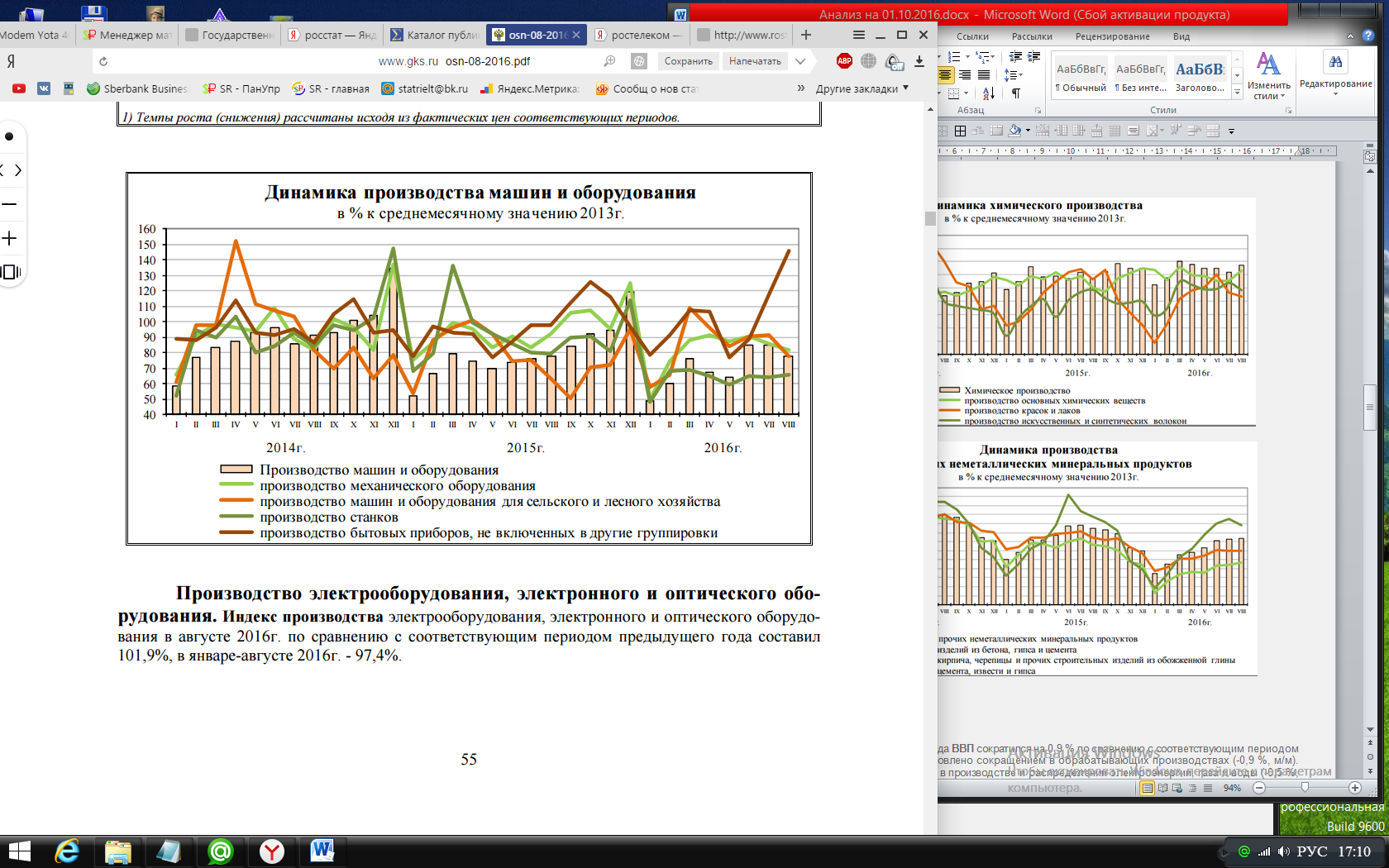


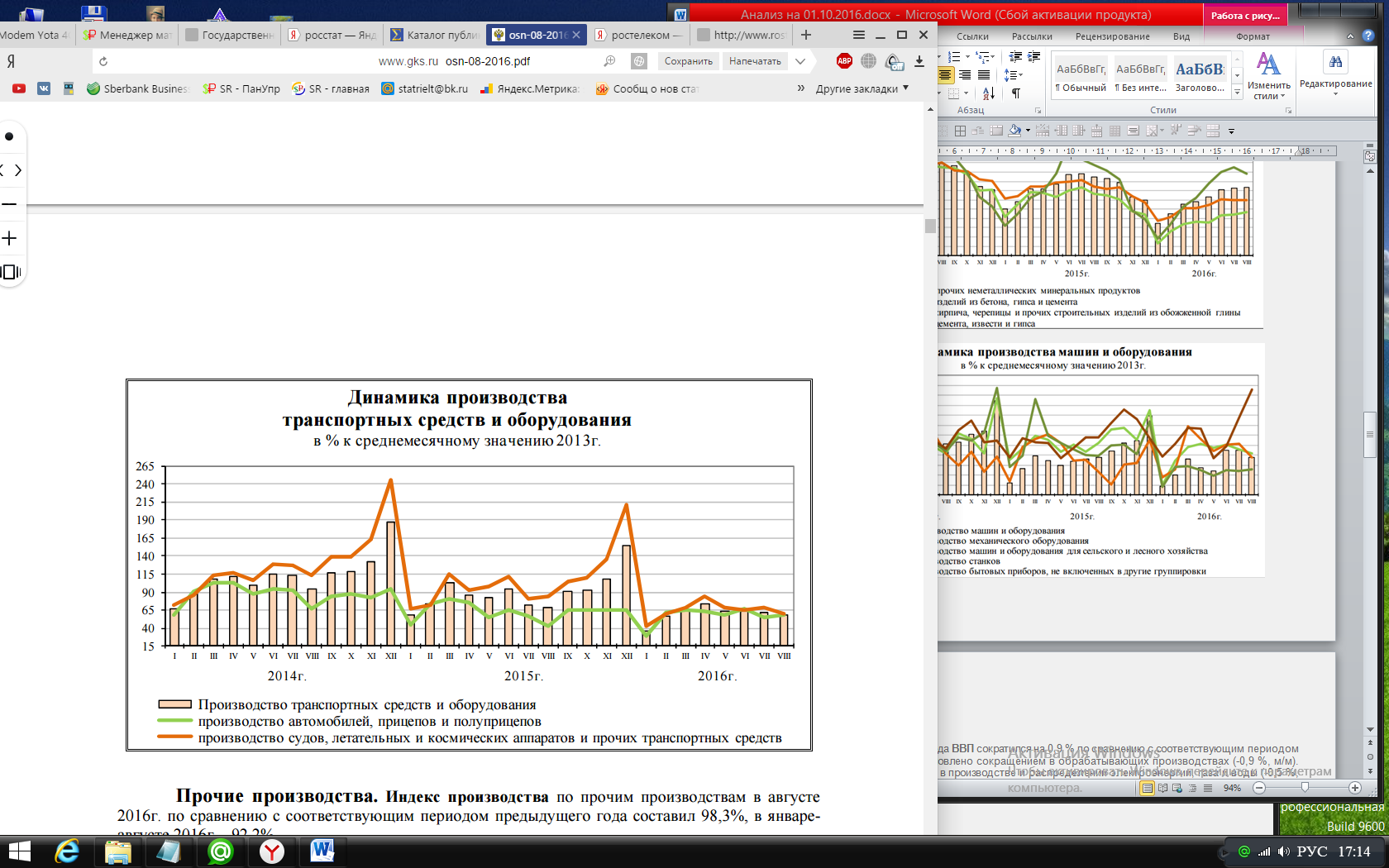




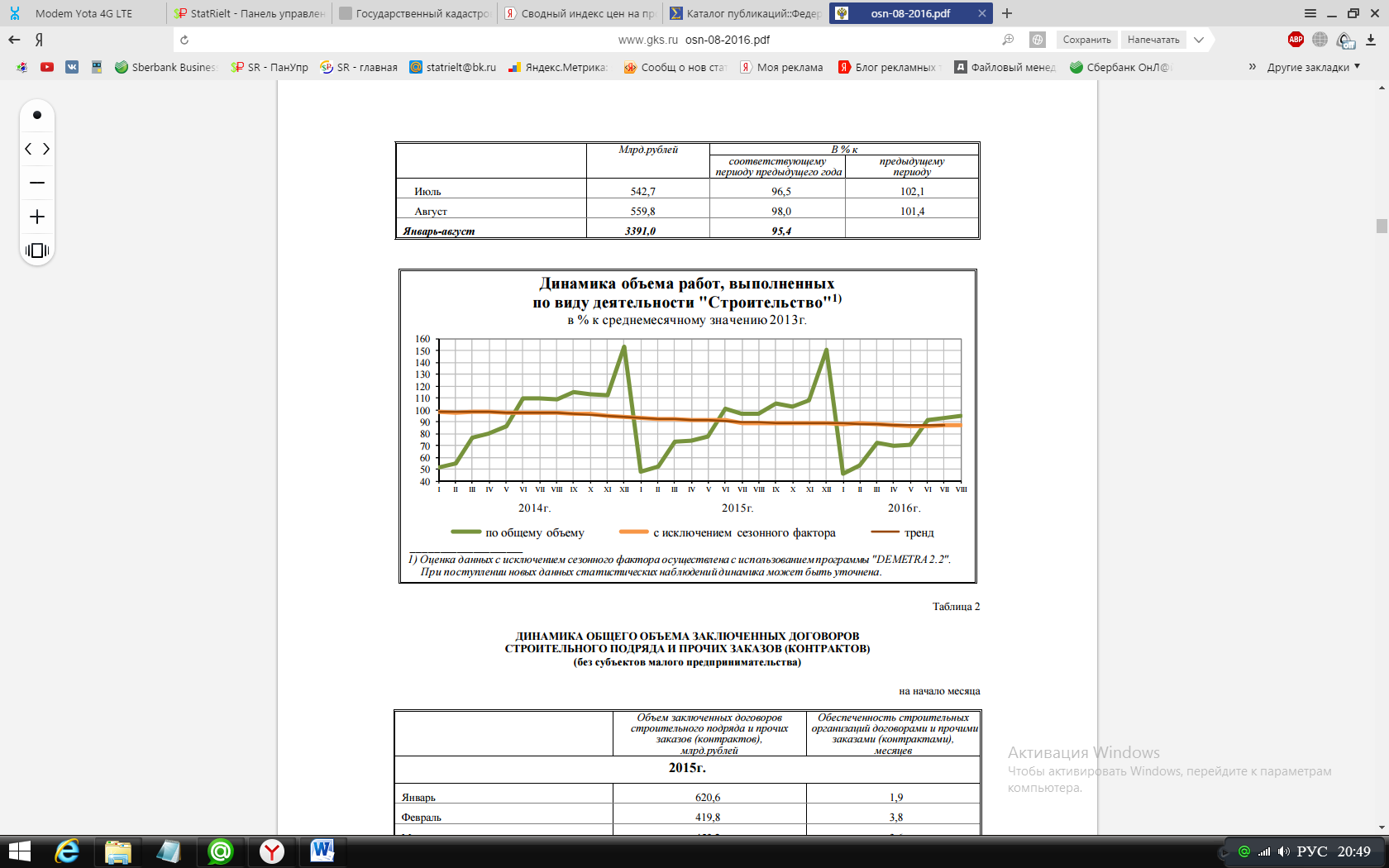


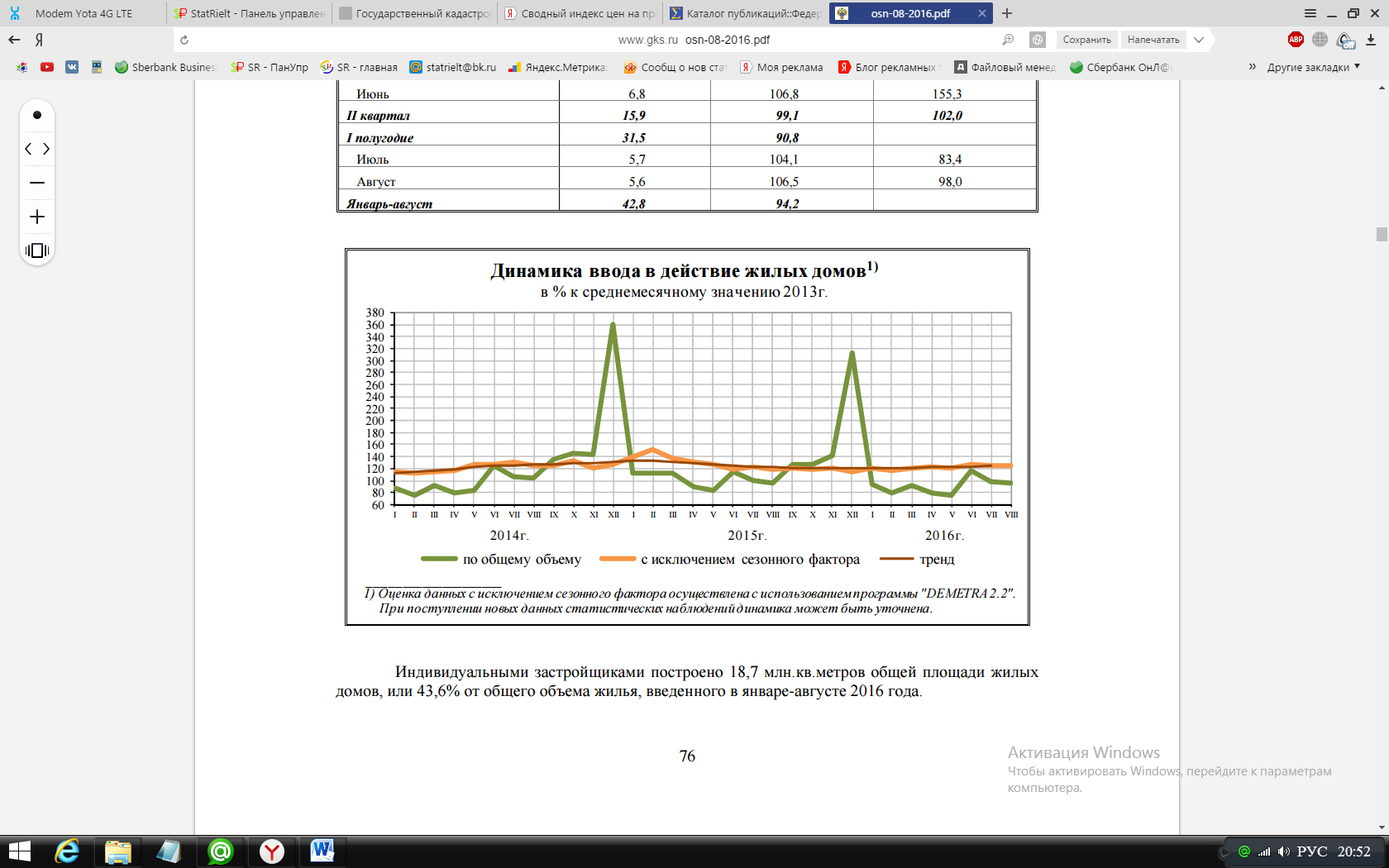




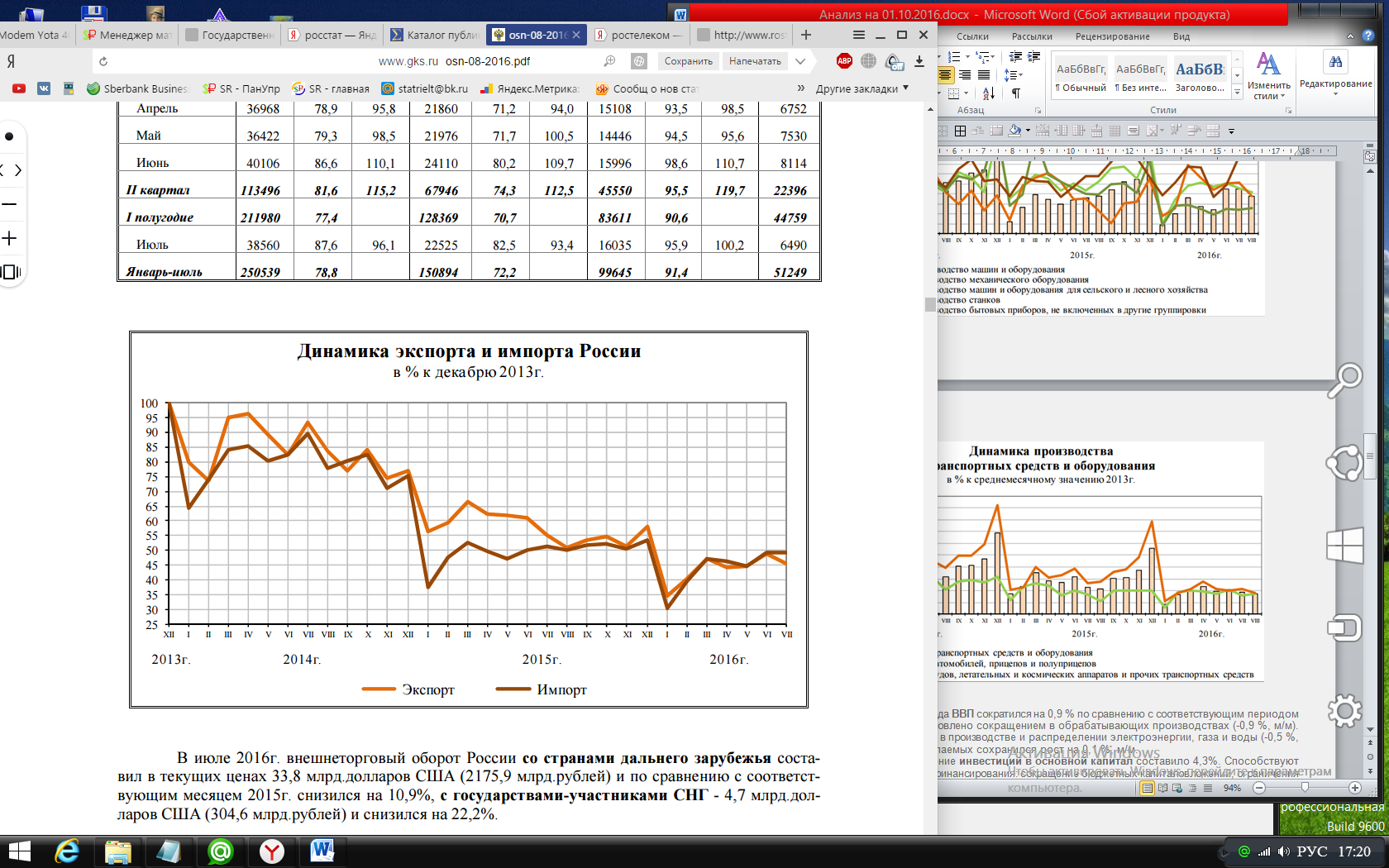


Объем строительно-монтажных работ в августе 2016г. составил 559,8 млрд.рублей, или 98,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2016г. - 3391,0 млрд. рублей, или 95,4%.





В августе 2016г. построено 81,3 тыс. новых квартир, в январе-августе 2016г. - 602,8 тыс. квартир, Индивидуальными застройщиками за январь – август построено 18,7 млн. кв. метров общей площади жилых домов или 43,6% от общего объема жилья. Всего введено 42,8 млн. кв. м. (94,2% к аналогичному периоду прошлого года).



**Индекс предпринимательской уверенности** в сентябре 2016г. по сравнению с декабрем 2015г. повысился в добывающих производствах с (-5%) до (-1%), в обрабатывающих производствах - с (-11%) до (-5%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - с (2%) до (6%).



**Средний уровень загрузки производственных мощностей**, по оценке опрошенных руководителей, в сентябре 2016г. составил 64%. 91% респондентов считают, что их производственные мощности обеспечатудовлетворение ожидаемого в ближайшие 6 месяцев спроса на продукцию, из них 12% указывают на избыточность имеющихся мощностей.



**Инвестиции в основной капитал** в августе 2016 года составили 5302,7 млрд.рублей (95,7% м/м 2015г и 92,7% м/м 2014 года.

Среднемесячная начисленная номинальная **заработная плата** работников организаций за период январь – август к аналогичному периоду прошлого года возросла на 7,3 %, реальная - снизилась на 0,3 %. Реальные располагаемые **денежные доходы** снизились на 5,8 %.

**Инфляция,** по данным ЦБ РФ, по итогам августас начала 2016 года составила 6,9% (сентябрь 2015г.- 10,4%).

**Ключевая ставка** с 19.09.2016 года составляет 10 %.

Задолженность по полученным **кредитам банков и займам** в целом по России на конец июля 2016г., по оперативным данным, составила 49429,3 млрд. рублей, в том числе просроченная - 329,5 млрд. рублей, или 0,7% от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на конец июля 2015г. - 0,7%).

Дефицит консолидированного **федерального бюджета** за период январь – июль 2016 года составил - 851,3 млрд.руб.

По состоянию на 23 сентября с начала года **золотовалютные** [**резервы государства**](http://www.cbr.ru/hd_base/?PrtId=mrrf_7d) выросли на 7,4% до 398 млрд долл. США.

**Выводы и прогнозы**

В 2014 – 2015 годах обрушение мирового рынка нефти и санкции США в отношении России 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.

С начала 2016 года наблюдаются тенденции восстановления основных экономических показателей: восстановление положительной динамики ВВП, снижение инфляции, восстановление потребительского спроса и инвестиционной активности. Некоторый рост цен нефти также оказал поддержку консервативной финансовой политике государства и экономической активности бизнеса.

Положительные тренды российской экономики указывают на то, что с 2017 года восстановится рост доходов населения и бизнеса. Это приведет к росту спроса и к стимулированию экономики. В России есть все ключевые ресурсы: развитая энергетика, сырье, кадровый потенциал. Для дальнейшего развития импортозамещения требуются значительные и регулярные инвестиции в активы высокотехнологичных отраслей. Необходимо развивать инженерно-транспортную инфраструктуру, строить новые производственные здания и сооружения, приобретать, проектировать и создавать современное оборудование, обучать кадры, внедрять новые технологии и организацию эффективного производства. Однако это требует времени, терпения и ожидать скорого перелома здесь не стоит. Реформирование структуры экономики займет не менее десятка лет.

Важнейшей предпосылкой для экономической стабилизации являются государственные целевые программы, которые поддерживают сегодняшнюю экономику и разгонят инвестиционные процессы.

Учитывая количественную и географическую ограниченность мировой 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. С учетом цикличности развития мировой экономики, общая тенденция роста цен на энергоносители сохранится. По оценке экспертов Morgan Stanley, в 2016 году на мировом рынке будет сохранятся профицит нефти, но уже в 2017-м образуется нехватка в 0,1 миллиона баррелей в сутки, которая к 2018-му увеличится в три раза. В 2019 - 2020 годах дефицит сырья составит 0,1 и 0,2 миллиона соответственно. Потребности в нефти у Китая в последние 20-25 лет неизменно растут, а в ближайшем будущем КНР готовится стать главным мировым импортером, обогнав США. Признаки восстановления консолидированного контроля большинства нефтедобывающих стран над объемами добычи и продажи нефти позволяют надеяться на стабилизацию цен на уровне 70 долл./баррель. Вместе с тем, все понимают высокую степень неопределенности в условиях балансирования между войной и миром.

В любом случае, России следует интенсивнее развивать импортозамещающие перерабатывающие и высокотехнологичные отрасли, чтобы снизить внешние риски.

Таким образом, цели санкций не достигнуты. Несмотря на усиливающееся давление со стороны правящих кругов США, Великобритании и западных СМИ, несмотря на невиданные ранее провокационные обвинения, Россия не будет втягиваться в большой военный конфликт. Слишком тяжелы и памятны для нас потери Великой Отечественной войны. Применение против России летального оружия немыслимо в силу ядерного паритета. Западу есть что терять. Придется договариваться относительно мирно и в политике и в экономике.

**Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости**

1. Внутриэкономических причин дальнейшего падения цен на объекты недвижимости нет. В условиях мировой политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную роль сбережения и накопления капитала.
2. Цены на недвижимость могут расти в условиях общего экономического роста, роста доходов населения и бизнеса при отставании объемов предложения. Сегодня ситуация в экономике и на рынке такая:

* после периода рецессии отмечаются положительные тенденции развития основных отраслей и улучшение макроэкономических показателей, что должно привести к восстановлению реальных доходов,
* снижение доходов, которое наблюдалось с середины 2014 года, и падение спроса на рынке были сбалансированы снижением объемов строительства и снижением удельных цен недвижимости.

1. Отрицательные экономические показатели 2015 года негативно повлияли на настроение участников рынка, однако квартальные итоги 2016 года показывают, что дно кризиса пройдено, и это дает уверенность в стабилизации рынка.
2. Рынки недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга после падения 2015 года уже начали расти в сегментах новостроек и элитного загородного жилья. Менее активные региональные рынки недвижимости находятся в относительно равновесном состоянии.
3. С начала года отмечен рост количества сделок. При этом наблюдается снижение (-2,0%) цен на жильё вторичного рынка и снижение на (-5,3%) на квартиры первичного рынка, незначительный рост цен продажи офисных (+0,6%) и торговых (+1,2%) объектов, снижение цен на рынке аренды офисных помещений на (-1,4%) и торговых помещений на (-2,4 %), снижение на (-3,0%) на рынке продажи и на (-0,9%) на рынке аренды складской и производственной недвижимости.
4. В связи со снижением доходности рынка недвижимости сократились объемы строительства, что обусловило уход с рынка некоторых менее эффективных инвестиционных и строительных компаний. Сокращение строительства и постепенное восстановление потребительского спроса в дальнейшем подтолкнет рынок к росту цен и стабилизирует строительную индустрию.
5. Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования бизнеса стабилизируют спрос, но учитывая сезонность цен недвижимости, можно увидеть рост только к концу 2016 года.
6. В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии восстановления экономического роста и стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и незначительный 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).

<http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/social/osn-08-2016.pdf>.

1. Интернет-газета <https://lenta.ru/news/2016/07/25/oilprices/>.