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

Недвижимость имеет важнейшее значение для любой страны: для населения, для частного бизнеса и в целом для экономики,. Это не только строения, предназначенные для жилья и отдыха (гостиницы, квартиры, индивидуальные дома и дачи), но и капитальные ресурсы, используемые для производства и реализации средств производства и предметов потребления (земельные участки, производственные, складские, торговые и административные здания и вспомогательные сооружения, дороги, инженерная инфраструктура).

Ценность объекта недвижимости заключается в его полезности для общества и отдельного человека, а также в возможности длительного использования. Кроме того, наряду с деньгами, ценными бумагами и золотом, вложение доходов в недвижимость – отличный способ сохранения и накопления капитала. Поэтому рынок качественной недвижимости растет не только во времена подъема экономики, когда растут доходы бизнеса и населения, расширяется бизнес, население улучшает свои жилищные условия, когда востребованы новые территории (земельные участки) и здания, но и в кратковременно кризисные времена, когда инфляция «съедает» доходы и денежные накопления, когда покупка недвижимости является одним из средств сохранения и накопления доходов. Развитие рынка ограничивается разумной потребностью и экономической целесообразностью участников общества.

В редких случаях ценность недвижимости может и снижаться. Длительные экономические и демографические кризисы, вызванные войной, политической конфронтацией элит, истощением ресурсов постепенно делают невостребованными и объекты недвижимости. Иногда снижение цен происходит в результате корректировки «перегретого» рынка, когда в предыдущий период возник ажиотажный необоснованный рост цен, несбалансированный общеэкономическим развитием (ростом производства и производительности, реальных доходов бизнеса и населения). В частном случае низкое качественное состояние или общий износ (физический, функциональный, экономический) объекта недвижимости также может быть причиной падения цены объекта.

Таким образом, в развивающемся обществе в стабильные времена качественная недвижимость обычно растет в цене. В периоды кратковременных экономических спадов цены на недвижимость либо несколько снижаются до уровня себестоимости, либо продолжают расти в ожидании стабилизации и роста экономики.

Следовательно, для анализа перспективы рынка недвижимости возникает вопрос оценки сегодняшнего уровня политического и экономического состояния страны и её места в мировой экономике.

Важнейшими условиями развития и критериями состояния национальной экономики являются: прочность государства, стабильность законодательства, защита права собственности и развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие творческое развитие деловых отношений и эффективного производства).

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

После 90-х годов минувшего века, периода стремительного разрушения сложившихся ранее экономических отношений, основанных на государственной собственности на средства производства, периода бесконтрольной («шоковой») приватизации этой собственности, с 2000-х годов в России начались процессы укрепления государства и повышения уровня дисциплины в экономике, основой которой теперь стала, преимущественно, частная собственность. Укрепление вертикали власти, экономического законодательства и законодательной дисциплины, налоговой и таможенной структур, а также снижение налоговой нагрузки позволили в достаточно короткое время остановить инфляцию, ликвидировать бюджетный дефицит, и в целом стабилизировать и навести порядок в экономике и в социальной сфере. Укрепилась банковская система и финансовая дисциплина. При поддержке государства получило развитие кредитование бизнеса и населения, получила широкое распространение ипотека, повысились социальные гарантии населения со стороны государства.

Это положительно отразилось на перспективах бизнеса и населения. Появился стабильный спрос. Предприятия постепенно стали обновлять станочный и транспортный парк, приобретая новое современное оборудование и машины. Повсеместно начали строиться новые производства, склады, крупные торговые и офисные комплексы, инженерная инфраструктура и вспомогательные сооружения, а также многоэтажные жилые комплексы и посёлки индивидуальной застройки. Новое строительство потребовало новых территорий. Сформировался и заработал земельный рынок. Стали расширяться города и посёлки. Снесено и реконструировано огромное количество ветхих зданий. Проложены новые магистральные коммуникации. Построено много новых автомагистралей и дорог. Значительно обновились основные фонды промышленных и сельскохозяйственных предприятий, техническая и материальная база подрядных организаций. Появились новые перспективные строительные стандарты и нормативы.

Существенную поддержку в этих процессах оказали повышающиеся в последние 15 лет мировые цены на нефть, газ, металл и другие сырьевые товары, которыми Россия обладает в полной мере.

В результате, ВВП по ППС России (основной показатель общего экономического роста) в сопоставимых ценах 2011 года возрос с 2,06 трлн. дол. США в 2000 году до 3,634 трлн. долл. США в 2014 году.

Это способствовало бурному развитию рынка недвижимости. Выросли новые современные многоэтажные жилые комплексы с благоустроенной социальной инфраструктурой (школы, детские сады, парковки, парки и скверы, спортивные площадки). Появились современные посёлки с шикарными коттеджами великолепной архитектуры и прекрасным благоустройством. Повсеместно построены невиданные ранее в российских провинциях крупные торговые и развлекательные комплексы, расширившие горизонты представлений российского населения о качественном быте, отдыхе и комфорте. Построены самые современные офисные комплексы, изменившие (наряду с развитием средств связи и интернета) представление административного работника о качественном и комфортном труде.

С другой стороны, Россия плотно интегрирована в мировую экономику и взаимодействует с другими странами на основе исторически сложившихся экономических связей и мирового разделения труда и специализации.

Костяк современной мировой экономики – это крупные международные финансовые, промышленные и информационные корпорации, развитие которых требует создания общемировых экономических правил и заключения таких экономических соглашений, которые бы расширяли возможности их роста, подчиняя этой цели малые и большие страны. Свои намерения и действия глобальные игроки подкрепляют политическим, экономическим и порой военным давлением. Однако такое стремление к экономической глобализации часто не отвечает интересам остальных участников мировой экономики, что порождает конфликты и войны.

В таких условиях Россия, как самостоятельное государство, как сложившаяся цивилизация со своей культурой, языком и традициями, стремится сохранить и упрочить своё положение. Государство вынуждено нести затраты на поддержание и развитие оборонного потенциала, чтобы защитить российские экономические и политические интересы, чтобы не только оградить своё население от хаоса и военного разорения, но и защитить отечественный бизнес от жесткого внешнего влияния и нечестной конкуренции с мировыми экономическими игроками. США, Англия, Германия, Япония потому и экономически сильные, что всегда вели жёсткую борьбу за мировое политическое и военное превосходство и лидерство. Военное могущество является важнейшей основой экономического процветания страны.

Вышесказанное подтверждается всеми происходящими сегодня событиями:

* + Свержение западной коалицией, возглавляемой США, правительств, неугодных с позиции глобальных западных корпораций (в Ираке, Югославии, Афганистане, Ливии, Египте) привело в движение массы беженцев из Африки и Ближнего Востока в Европу;
  + Создание Западом пояса напряжённости вокруг России (Прибалтика, Украина, Грузия, Ближний Восток);
  + Экономические санкции Запада против России, введенные в 2014 году, дополняются угрозами кибератак на государственные структуры и банковскую систему;
  + Противодействия со стороны Запада строительству новых газопроводов из России в Европу;
  + Вступление России в войну на стороне Сирии против разрастающегося в последние годы исламского экстремизма и подавление его основных сил позволяют нам не только ликвидировать террористическую раковую опухоль в ближайшем приграничье, но и сохранить баланс сил в важнейшем нефте- и газоносном регионе мира и, тем самым, отстоять наши законные интересы в создании равноправных и взаимовыгодных экономических отношений с ближайшими к нам странами;
  + Вызывают тревогу отношения с приграничной Турцией, лидер которой в очередной раз непредсказуемо поменял свою позицию с дружественной - на конфронтационную, способную привести к военному столкновению с нашей страной;
  + Произошли важнейшие политические события в США и Европе: избрание 8 ноября президентом США Д. Трампа, который в течение всей предвыборной гонки неоднократно заявлял о смене конфронтационного курса по отношению к России; решение Великобритании о выходе из Евросоюза; избрание в Болгарии и в Молдове лидерами стран претендентов, заявляющих о политическом и экономическом взаимодействии с Россией, аналогичные события наблюдаются на предвыборном поле во Франции; политические партии Италии, Греции также лояльны к России;
  + По данным МВФ, промышленное производство за период январь – сентябрь 2016 г. по сравнению с аналогичным периодом 2015 года: возросло в России - на 0,3 % (после падения на - 3,4% в 2015 г.), в Германии возросло на 0,9 %, в Италии - на 1,3 %, в Канаде - на 0,2 %, в Великобритании – на 1 %, во Франции на 0,5 %, но снизилось у индустриальных мировых лидеров: в США – на -1,2 %, Японии – на -2,0 %. Что говорит о том, что на фоне борьбы с Россией у Запада также возникли экономические проблемы, хотя и при выгодном для Запада значительном снижении цен на энергоносители и сырьё;
  + 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 западным инвестициям. 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. У России нет иной альтернативы, кроме как отстаивать государственные интересы и интересы национального бизнеса. Ни кто, кроме собственного государства (ни международные корпорации, ни другие государства) не будет развивать Россию, не будут выполнять социальные программы и обязательства перед народом.
  + 30 ноября в Вене страны-члены ОПЕК при активном участии и посредничестве России приняли решение о сокращении добычи нефти. Это неизменно стабилизирует нефтяной рынок и повысит ценность нефти, что в дальнейшем положительно отразится на российском бюджете.

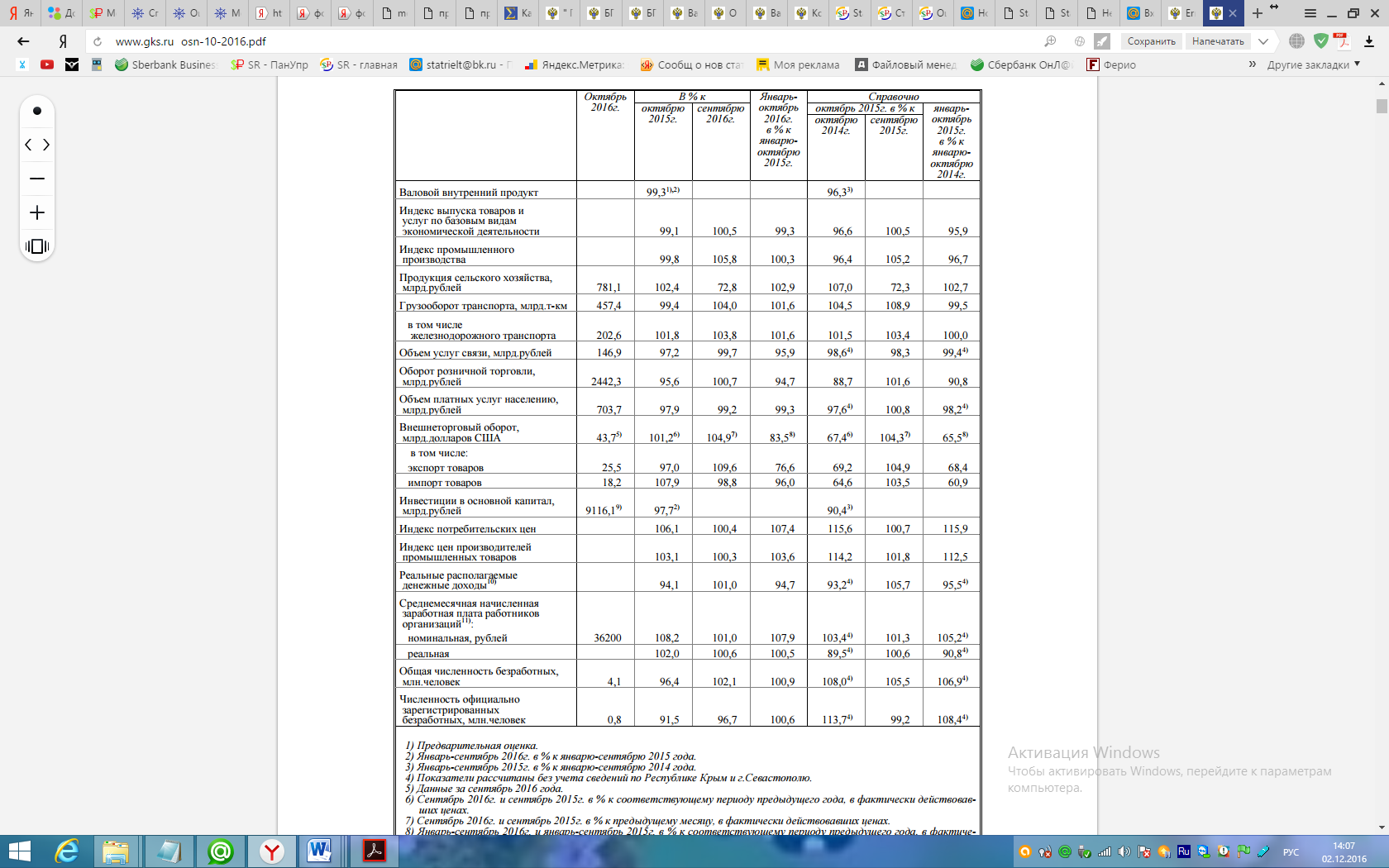
Таким образом, несмотря на сильнейшее давление США, России удаётся отстаивать свои интересы и укреплять свое влияние в мире. Вместе с тем, в европейских странах на фоне деконсолидации ЕС по проблемам с беженцами, по проблемам терроризма и беспорядков, по проблемам давления США, и со стороны населения этих стран, и со стороны национальных элит видна перемена отношения к России в сторону улучшения. Это позволяют прогнозировать положительные перспективы политических и экономических взаимоотношений, что благоприятно отразится и на бюджете и на инвестициях и на доходах бизнеса и населения России.

**Состояние экономики и основные экономические показатели России**

По предварительным данным Росстата и Минэкономразвития по состоянию на 01.12.2016 года:

Динамика ВВП:

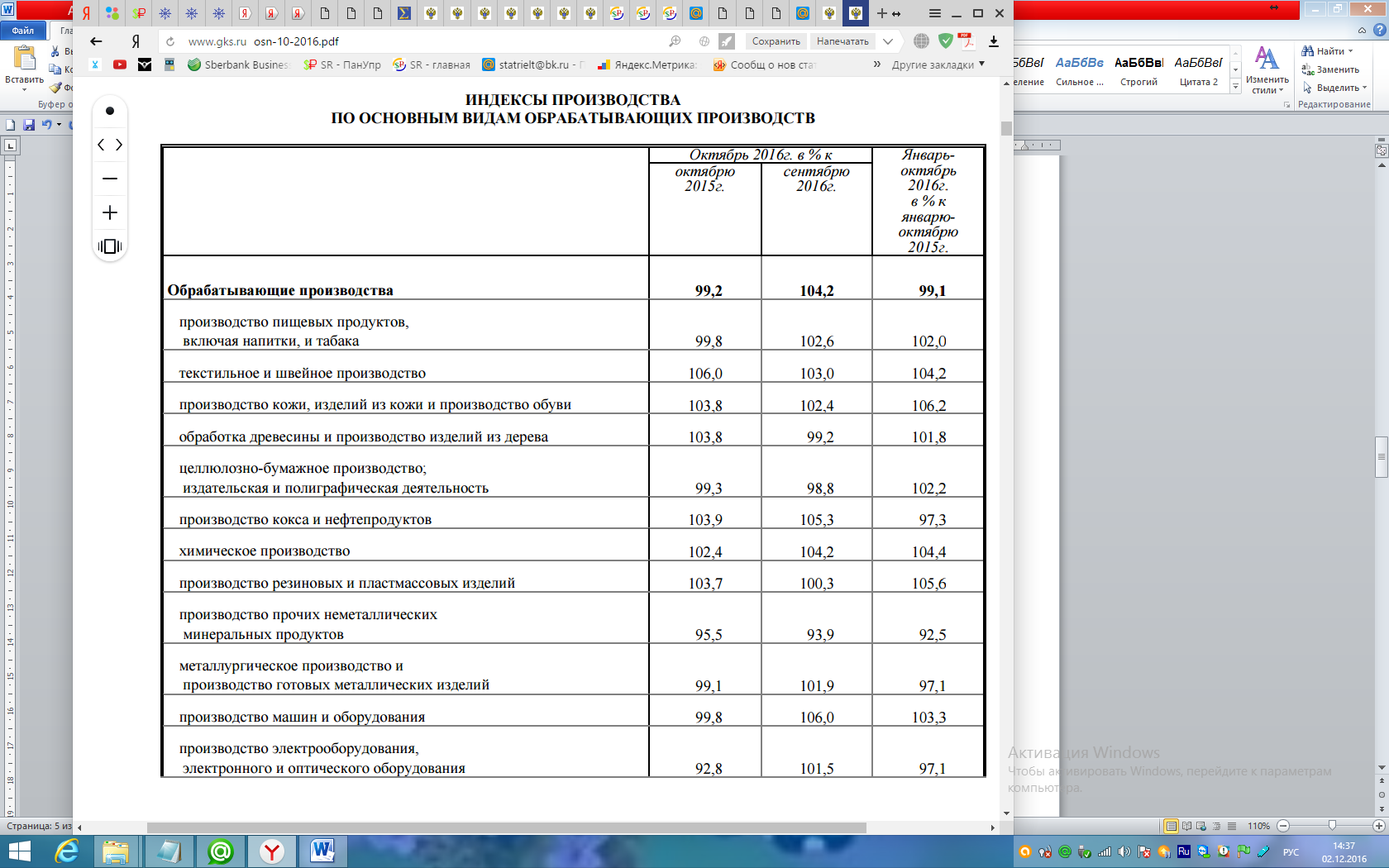
|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2012г. | 2013г. | 2014г. | 2015г. | III квартал 2016г. в % к  III кварталу 2015г. |
| Россия | 3,5 | 1,3 | 0,7 | -3,7 | -0,4 |

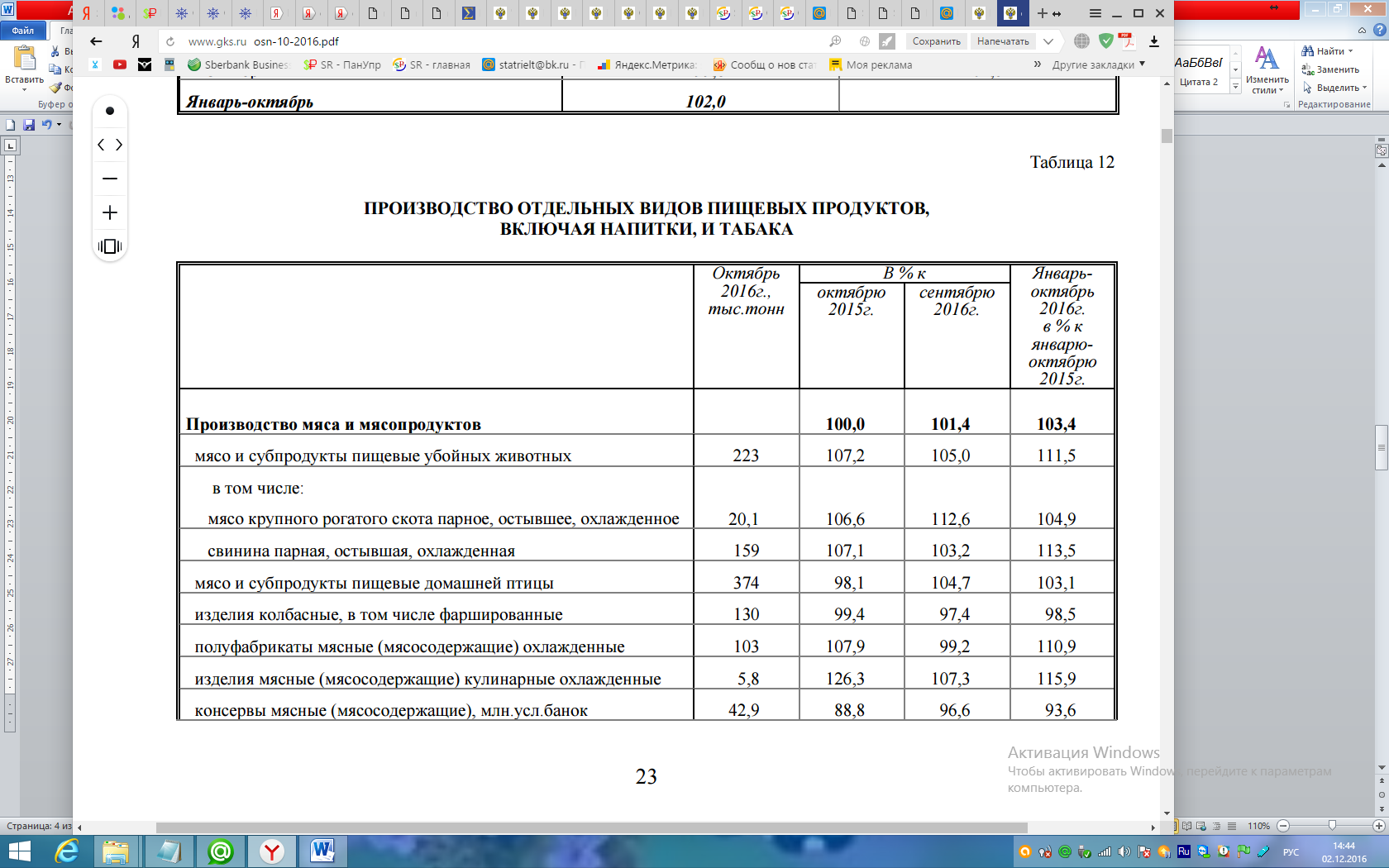


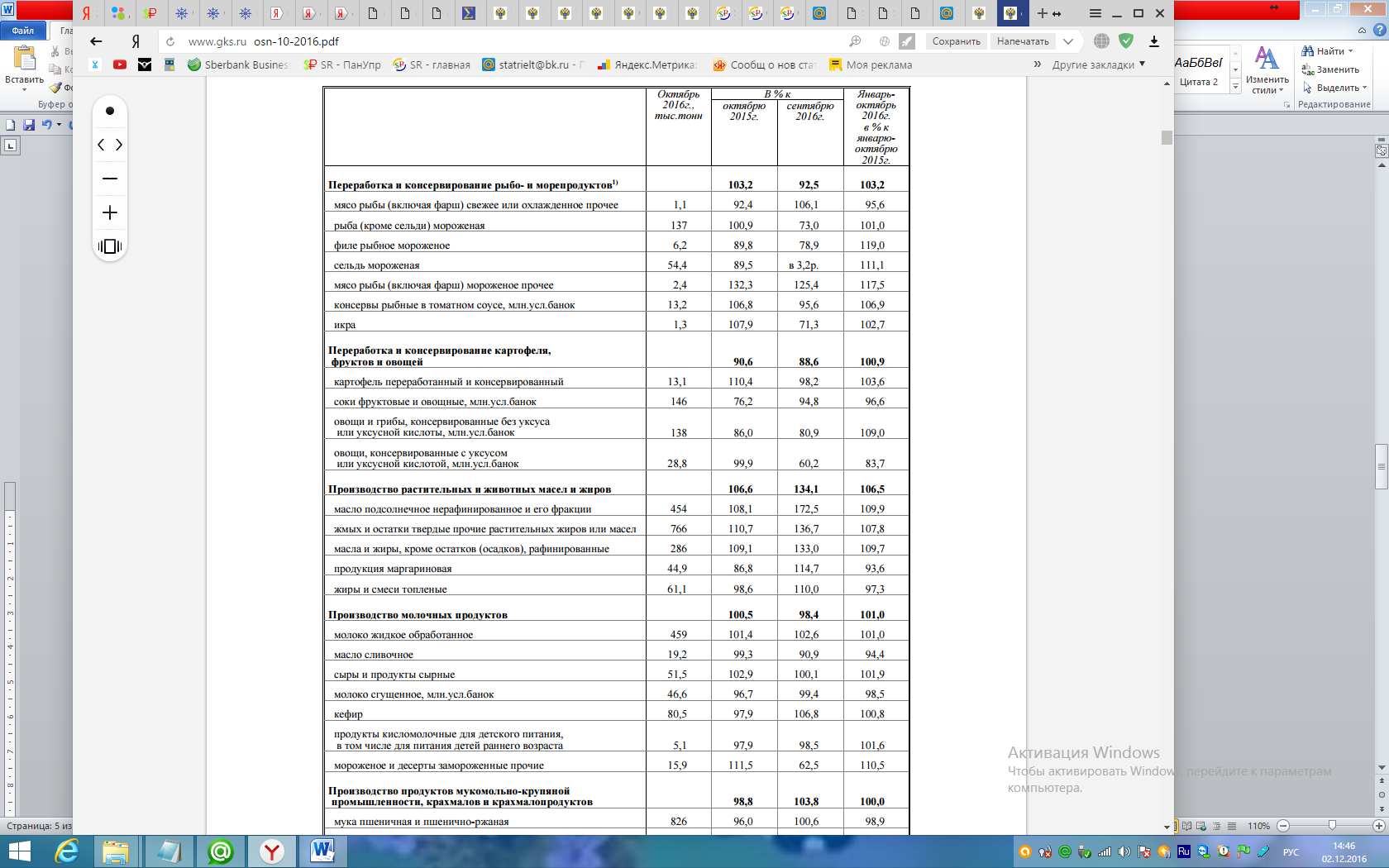


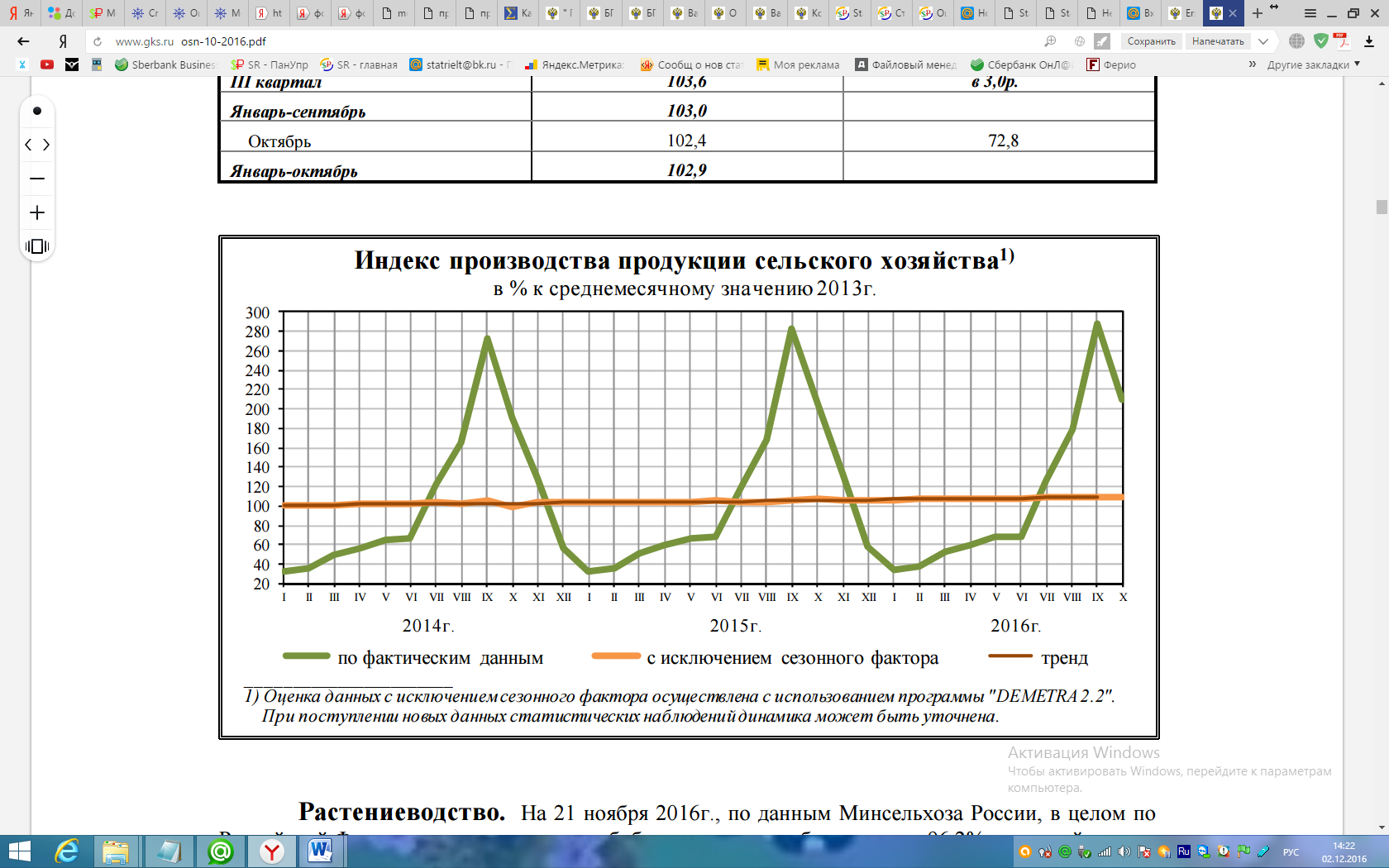
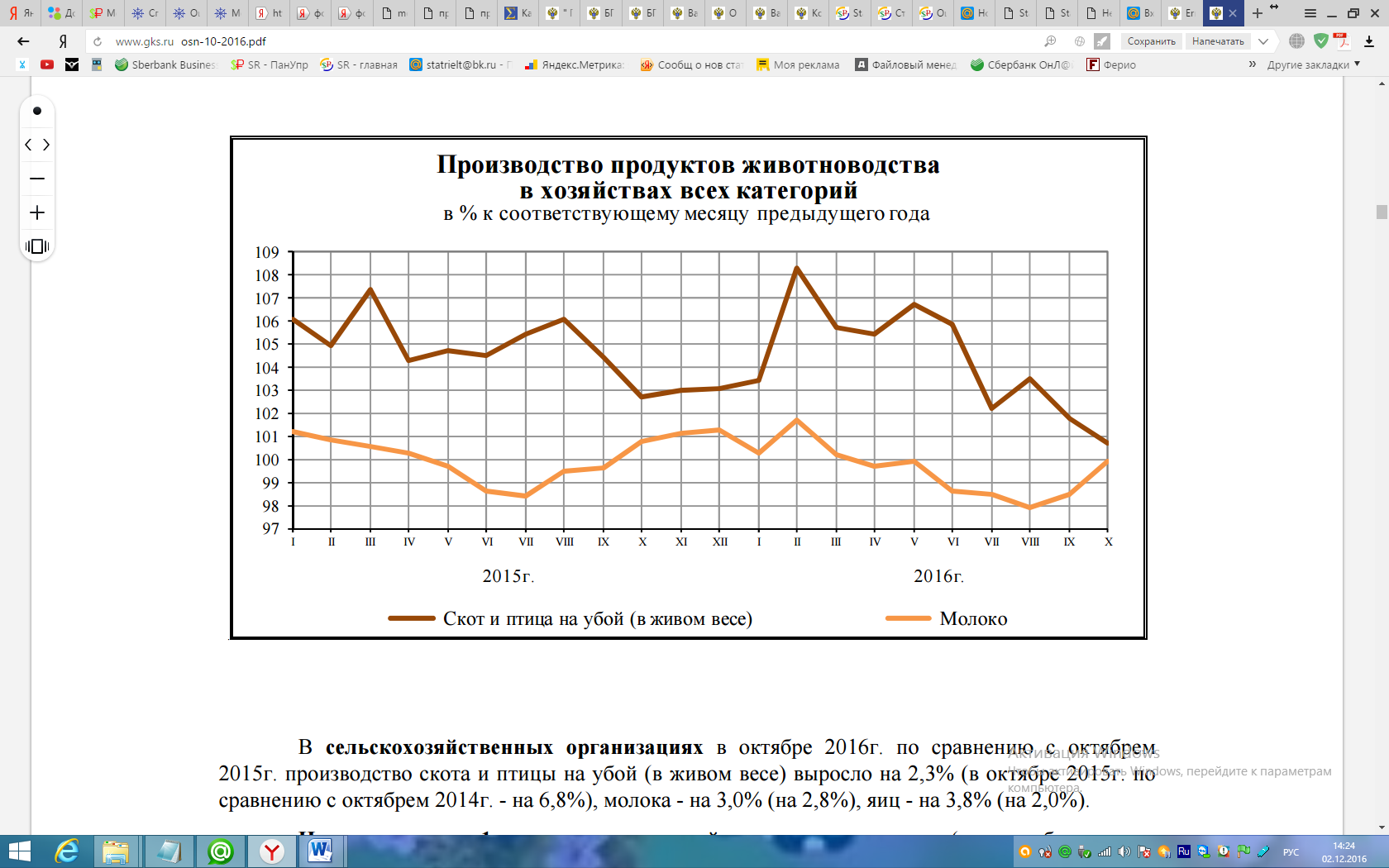
 

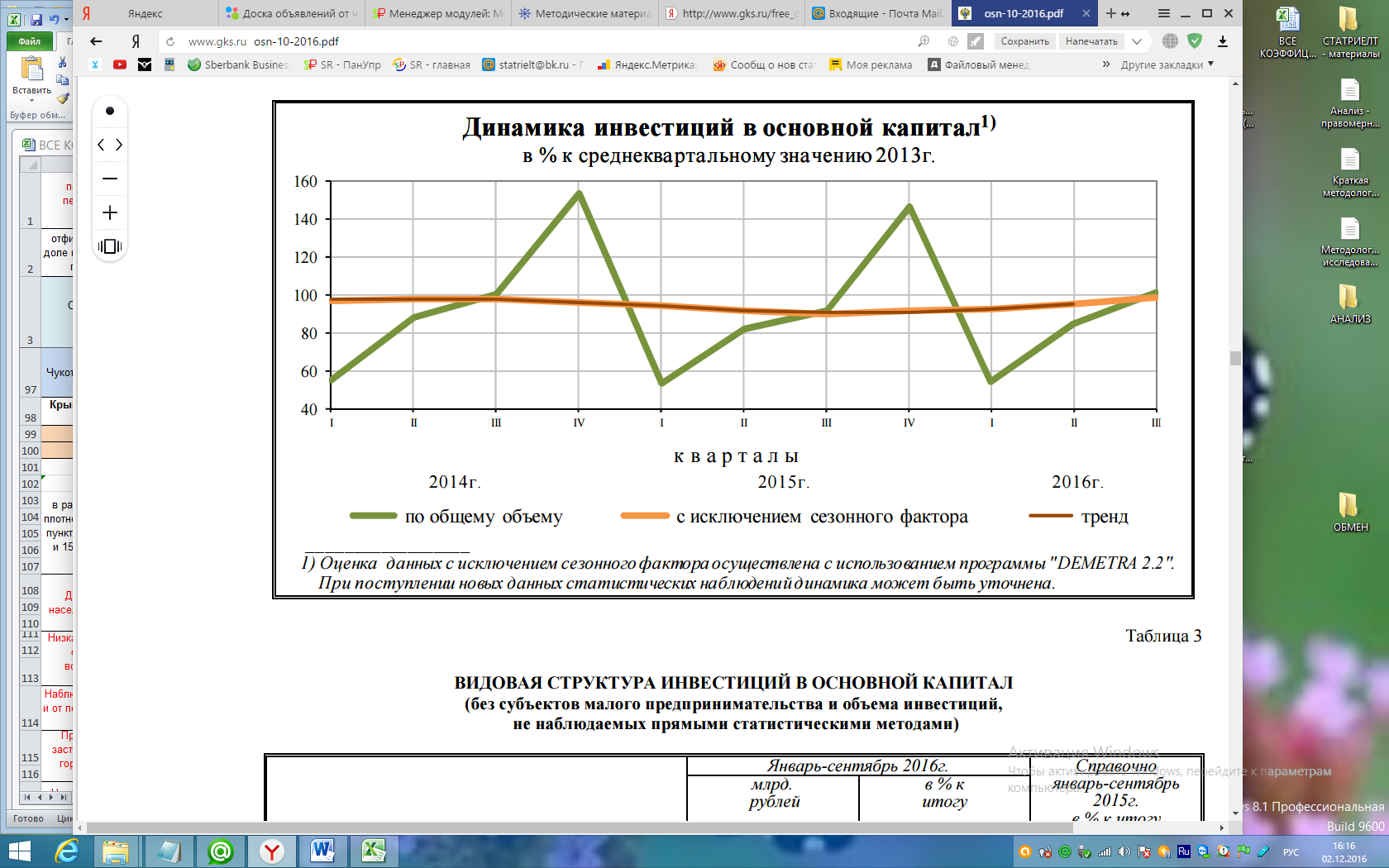
 









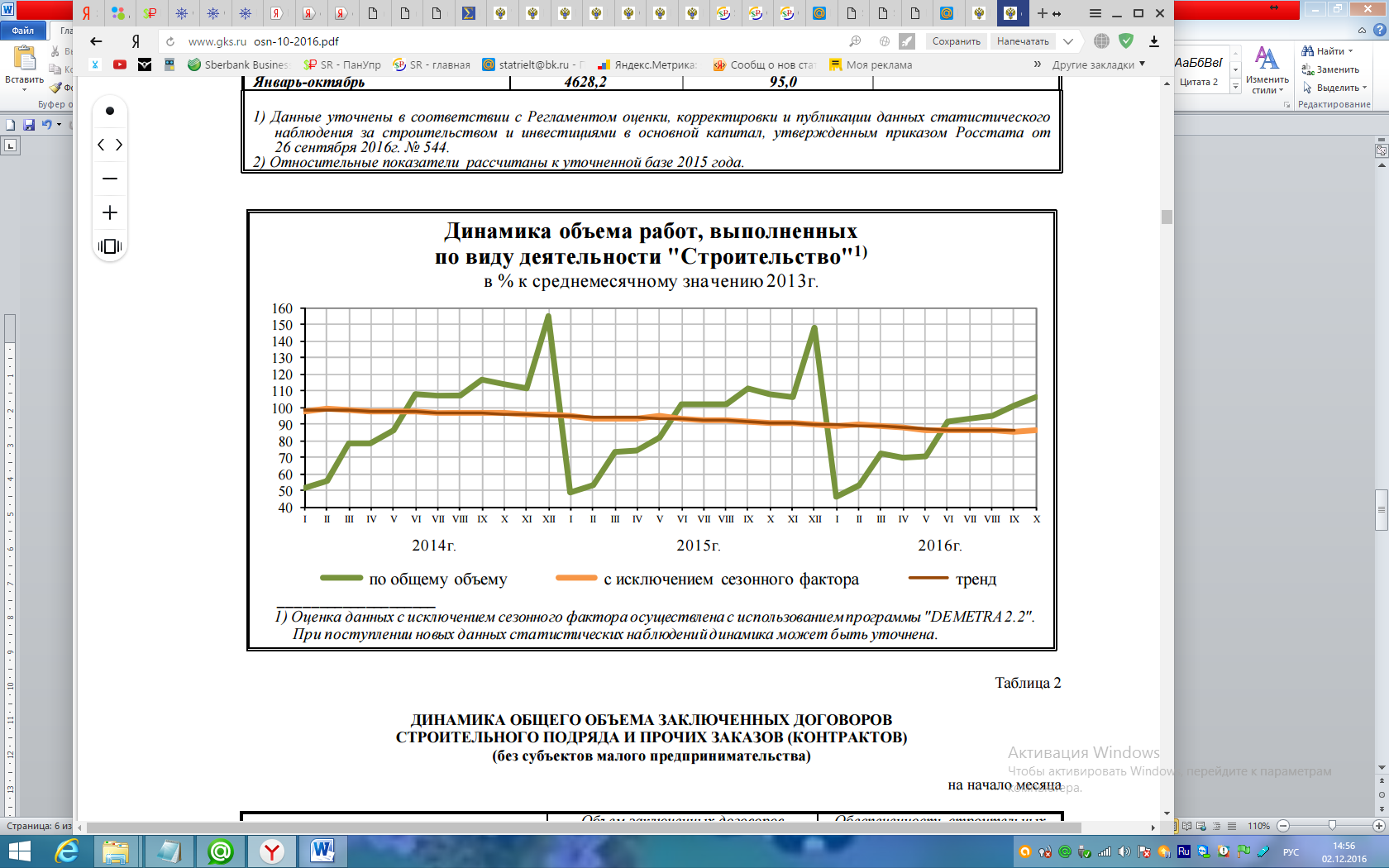
В общем объеме экспорта в сентябре 2016 г. удельный вес основных видов топливно-энергетических ресурсов (нефти сырой, нефтепродуктов, газа природного, угля каменного, кокса и полукокса, электроэнергии) составил 54,6% (в сентябре 2015г. - 58,4%), металлов (черных металлов, меди рафинированной, никеля необработанного, алюминия необработанного) - 8,3% (8,3%), машин, оборудования и транспортных средств - 7,2% (7,3%).

В общем объеме импорта доля машин, оборудования и транспортных средств в сентябре 2016г. составила 51,2% (в сентябре 2015г. - 45,6%).

В январе-сентябре 2016г., по оперативным данным ГКС, сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) в действующих ценах составил +8171,4 млрд. рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличился на 20,6%.

Строительство

Объем СМР в октябре 2016г. составил 635,6 млрд. рублей, или 99,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2016г. - 4628,2 млрд. рублей, или 95,0%.



Жилищное строительство. В сентябре 2016г. построено 98,9 тыс. новых квартир, в январе-сентябре 2016г. - 701,7 тыс. квартир.



Индивидуальными застройщиками построено 23,8 млн. кв. метров общей площади жилых домов (42,7% от общего объема жилья, введенного в январе-октябре 2016 года).

Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых домов, построенных в январе-сентябре 2016г., составила 40 542 рубля (в январе-сентябре 2015г. – 39 116 рублей).



Реальные доходы (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в октябре 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 5,9%, в январе-октябре 2016г. - на 5,3%.

Объем просроченной задолженности по заработной плате, сложившийся на 1 октября 2016г., составлял менее 1% месячного фонда заработной платы работников наблюдаемых видов экономической деятельности.

**Инвестиции** в нефинансовые активыв январе-сентябре 2016г. (без субъектов малого предпринимательства) составили 6850,4 млрд. рублей, из них 99,1% приходилось на инвестиции в основной капитал.

**Инфляция,** по данным ЦБ РФ, по итогам октябряс начала 2016 года составила 6,1%.

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

**Объем кредитов**, предоставленных юридическим лицам и предпринимателям на 01.10.2016 года составил 22 215 355 млн. руб. (+4,9% к 0.1.10.2015 г. и -6,9% - к 01.10.2014 г.).

<http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TblID=302-01&pid=sors&sid=ITM_27910>

**Золотовалютные** [**резервы государства**](http://www.cbr.ru/hd_base/?PrtId=mrrf_7d) по состоянию на 01 октября с начала 2016 года выросли на 7,4% до 398 млрд. долл. США, но снизились на 01.11.2016 года до 390,7 млрд. долл. США (всего рост +5,7%).

**Выводы и прогнозы**

Обрушение мирового рынка нефти в 2014 – 2015 годах и отчасти санкции США в отношении России привело 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, к снижению потребительского спроса и к 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 для развития отечественных производителей. У российских предприятий реального сектора появились возможности для увеличения своей доли на внутреннем рынке и увеличения выпуска продукции. Девальвация рубля стимулировала отечественное производство и развитие экспорта и дала хороший шанс для улучшения отраслевой структуры, для развития мелкого и среднего производства, для импортозамещения. В итоге, сегодня сельское хозяйство, сельхозпереработка, 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. В результате, начала 2016 года наблюдаются тенденции восстановления основных экономических показателей: восстановление положительной динамики ВВП, снижение инфляции, восстановление потребительского спроса и инвестиционной активности.

Положительная динамика российской экономики указывает на то, что с 2017 года рост доходов населения и бизнеса восстановится в полной мере. Это приведет к росту спроса и к стимулированию экономики. В России есть для этого все ключевые ресурсы: развитая энергетика, сырье, кадровый потенциал. К сожалению, есть существенное отставание в производстве высокотехнологичных машин и производственного оборудования, то есть в ключевых отраслях, на которых стоит современная индустриальная экономика. Для дальнейшего структурного развития требуются значительные и регулярные инвестиции в активы высокотехнологичных отраслей. Предстоит развивать инженерно-транспортную инфраструктуру, строить новые энергоэффективные 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.

Важной предпосылкой для экономической стабилизации являются государственные целевые программы, которые поддерживают сегодняшнюю экономику, спрос рынка и разгоняют инвестиционные процессы.

Учитывая количественную и географическую ограниченность мировой добычи природных ресурсов, углеводороды (нефть и газ) сохранят свою значимость и в будущем. В условиях расширяющегося мирового производства и потребления ресурсов, в условиях повышения себестоимости добычи мировые цены на нефть не могут удерживаться на низком уровне в течение длительного времени. С учетом цикличности развития мировой экономики и политики общая тенденция роста цен на энергоносители сохранится. Потребности в нефти у Китая в последние 20-25 лет неизменно растут, а в ближайшем будущем КНР готовится стать главным мировым импортёром нефти, обогнав США. Индия также ищет поставщиков нефти, договариваясь с Ираном и Россией. Сегодня вопрос стабильности спроса и цен на нефть и другие сырьевые ресурсы в значительной степени зависит от итогов войны на Ближнем Востоке, поэтому присутствие там России, как энергетической державы, необходимо.

В любом случае, России предстоит интенсивнее развивать импортозамещающие перерабатывающие и высокотехнологичные отрасли, чтобы уменьшить внешние риски. По мере снижения инфляции государство будет снижать процентную ставку, повышая кредитную активность бизнеса и населения.

Кроме того, у России есть отличные внешнеполитические перспективы: 1. мощные вооруженные силы, позволяющие защитить не только внутреннюю самостоятельность страны, но и внешнеэкономические интересы бизнеса, 2. крупнейшие энергетические и сырьевые ресурсы, насущно востребованные как для внутреннего развития, так и для взаимовыгодного сотрудничества с высокотехнологичными странами.

**Основные тенденции и перспективы рынка недвижимости**

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

* наблюдаемое с середины 2014 года снижение доходов населения и бизнеса и падение спроса на рынке недвижимости были сбалансированы снижением объемов строительства и снижением цен недвижимости,
* после периода рецессии отмечаются положительные тенденции развития основных отраслей и улучшение макроэкономических показателей, что неизменно приведёт к восстановлению реальных доходов населения и бизнеса.

Поэтому сегодня цены на недвижимость сбалансированы и в дальнейшем будут постепенно расти.

1. Отрицательные экономические показатели 2015 года негативно повлияли на настроение участников рынка, однако квартальные итоги 2016 года показывают, что практически по всем основным показателям есть положительный рост. Снижение инфляции и снижение процентных ставок по кредитам на фоне укрепления кредитной дисциплины положительно отразятся на деловой активности и спросе на рынке недвижимости.
2. Рынки недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга после падения уже начали расти в сегментах новостроек и элитного загородного жилья. Менее активные региональные рынки недвижимости находятся в относительно равновесном состоянии, но тоже готовы к росту. С начала года отмечен рост количества сделок и на первичном, и на вторичном рынке жилья.
3. 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 стимулирует рынок к росту и стабилизирует строительную индустрию.
4. Восстановление и господдержка ипотечного кредитования, расширение кредитования бизнеса побуждает спрос и активизирует рынок.
5. 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 стабильный рост цен.

(Анализ подготовлен специалистами [СтатРиелт](http://statrielt.ru/))

Использованные материалы:

1. Центральный банк Российской Федерации <http://www.cbr.ru>, <https://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=bank_system/4-3-1_16.htm&pid=pdko_sub&sid=dopk>
2. Федеральная служба государственной статистики. [www.gks.ru](http://www.gks.ru).

<http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/info/oper-09-2016.pdf>.