

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости.

Рынок недвижимости чувствителен к изменениям общей политической и социально-экономической обстановки. Ценообразование на рынке недвижимости обусловлено рядом факторов, определяющих состояние макроэкономики.

Основными показателями макроэкономики страны, оказывающими влияние на рынок недвижимости, являются: ВВП, показатели промышленного производства, государственные расходы и доходы, темпы инфляции, рынок труда (платежеспособный спрос), доходы населения, кредиты, условия ипотечного кредитования, отток капитала, курсы валют, фондовый рынок, ситуация в строительной отрасли.

Основными показателями социально-экономического развития Самарской области являются: ВРП, показатели инфляции, внешнеэкономическая обстановка (замедление темпов роста мировой экономики, нестабильность на мировых рынках, увеличение глобального неравенства, изменение цены на нефть, изменение курса национальной валюты), сохранение рисков, возникших вследствие внешнего санкционного давления (рост цен на зарубежное сырье, оборудование, комплектующие, используемые в отраслях экономики, срыв сроков их поставки или разрыв контрактов по их поставке, нарушение экспортных и импортных логистических цепочек поставок, сокращение объемов производимой продукции, отсутствие выхода на новые экспортные рынки сбыта, отсутствие отечественных оборудования, технологий, сырья и материалов, аналогичных зарубежным), численность трудовых ресурсов, уровень жизни населения, занятость и безработица, темпы роста производительности труда, достаточность финансовых ресурсов, направляемых на инвестирование, в том числе бюджетных, степень износа основных фондов в регионе, инновационная активность и прочие факторы.

Ниже приведены отдельные показатели социально-экономического развития Российской Федерации и Самарской области (период исследования с 01.01.2023 по 30.09.2024).

Таблица 1. Годовые показатели социально-экономического развития РФ и Самарской области в 2023–2024 годах

| Показатели | 2023 г. | 2024 г. |
|---|---------|------------|
| Валовый внутренний продукт (ВВП) России ¹ (к предыдущему периоду) | 103,6% | 103,1% * |
| Валовый региональный продукт (ВРП) Самарской области ² (к предыдущему периоду) | 106,5% | 104,5% * |
| Инфляция ³ | 107,2% | 108,94% ** |

* - по итогам 3-х кварталов в годовом выражении;

** – на конец 3 квартала к 3 кварталу 2023г.

Таблица 2. Изменение ключевой ставки Банка России⁴

| Дата начала действия ключевой ставки Банка России | Ставка, % |
|---|-----------|
| С 16.09.2022 | 7,50 |
| С 24.07.2023 | 8,50 |
| С 15.08.2023 | 12,00 |
| С 18.09.2023 | 13,00 |
| С 30.10.2023 | 15,00 |
| С 18.12.2023 | 16,00 |
| С 29.07.2024 | 18,00 |
| С 16.09.2024 | 19,00 |

¹ Росстат "Валовой внутренний продукт"

² Самарастат "Валовой региональный продукт"

³ Росстат "Индексы потребительских цен"

⁴ Банк России "Ключевая ставка Банка России"

Таблица 3. Внешние условия социально-экономического развития РФ и Самарской области в 2023–2024 годах

| <i>Показатель</i> | <i>I квартал 2023г.</i> | <i>II квартал 2023г.</i> | <i>III квартал 2023г.</i> | <i>IV квартал 2023г.</i> | <i>I квартал 2024г.</i> | <i>II квартал 2024г.</i> | <i>III квартал 2024г.</i> |
|--|-------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <i>Номинальный курс доллара США к рублю на конец периода⁵, рублей за доллар США</i> | 77,0863 | 87,0341 | 97,4147 | 89,6883 | 92,3660 | 85,7480 | 92,7126 |
| <i>Средняя цена на нефть сорта «Юралс»⁶, долларов США за баррель</i> | 48,96 | 55,75 | 73,82 | 72,86 | 67,60 | 70,64 | 69,28 |

Таблица 4. Динамика средневзвешенной ставки по ипотечным жилищным кредитам (ИЖК) в 2023–2024 гг.⁷

| <i>Показатель</i> | <i>I квартал 2023г.</i> | <i>II квартал 2023г.</i> | <i>III квартал 2023г.</i> | <i>IV квартал 2023г.</i> | <i>I квартал 2024г.</i> | <i>II квартал 2024г.</i> | <i>III квартал 2024г.</i> |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <i>Ставка по ИЖК, %</i> | 8,03 | 8,46 | 8,07 | 8,15 | 8,70 | 8,01 | 9,49 |

Таблица 5. Показатели средней рыночной стоимости 1 кв. м. общей площади жилого помещения по муниципальным образованиям Самарской области на 2023–2024 гг.⁸

| <i>Муниципальное образование Самарской области</i> | <i>2023 г.</i> | <i>2024 г.</i> |
|--|----------------|----------------|
| <i>г. о. Самара</i> | 86 868 | 95 059 |
| <i>г. о. Тольятти</i> | 70 753 | 84 849 |
| <i>Остальные городские округа</i> | 57 943 | 75 719 |
| <i>Муниципальные районы</i> | 54 106 | 72 010 |

Таблица 6. Динамика среднеквартальной заработной платы в Самарской области в 2023–2024 гг.⁹

| <i>Показатель</i> | <i>I квартал 2023г.</i> | <i>II квартал 2023г.</i> | <i>III квартал 2023г.</i> | <i>IV квартал 2023г.</i> | <i>I квартал 2024г.</i> | <i>II квартал 2024г.</i> | <i>III квартал 2024г.</i> |
|--|-------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|
| <i>Средняя заработная плата работников организаций, руб.</i> | 49 704 | 55 408 | 55 739 | 62 085 | 62 710 | 66 151 | 66 348 |

В целом все макроэкономические показатели стабильны, без существенной динамики, за исключением роста ключевой ставки.

⁵ Банк России "Основные производные показатели динамики обменного курса рубля в январе-декабре 2023 г." [Банк России "Основные производные показатели динамики обменного курса рубля в январе-сентябре 2024 г."](#)

⁶ Минфин России "О средней цене на нефть марки Urals в январе-декабре 2023г."

⁷ Министерство экономического развития Российской Федерации "О среднем уровне цен нефти сорта «Юралс» за январь-сентябрь 2024 года"

⁸ Банк России "Обзор рынка ипотечного жилищного кредитования"

⁹ Правительство Самарской области "Постановление Правительства Самарской области от 14.12.2022 №1150"

⁸ Правительство Самарской области "Постановление Правительства Самарской области от 14.02.2024 №83"

⁹ Министерство труда, занятости и миграционной политики Самарской области "Среднемесячная заработная плата работников Самарской области"