

¹УДК 332.85

КАК ВЛИЯЕТ КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Джавоян С.Э.

студент

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет
Россия, г. Белгород*

Аннотация

Статья посвящена анализу влияния ключевой ставки Центрального банка на рынок недвижимости. Рассматриваются основные аспекты её воздействия на ипотечное кредитование, инвестиционную активность, рынок аренды и ценовую динамику. Подчёркивается, что ключевая ставка является важным инструментом денежно-кредитной политики, определяющим доступность финансирования для покупателей жилья и девелоперов. Уделено внимание региональным особенностям реакции рынка на изменения ключевой ставки. Работа акцентирует внимание на многоуровневом характере влияния этого показателя и его роли в обеспечении стабильного развития рынка недвижимости.

Ключевые слова: ключевая ставка, недвижимость, ипотека, инфляция, Центральный банк Российской Федерации.

HOW DOES THE KEY RATE AFFECT THE REAL ESTATE MARKET

Javoyan S.E.

student

*Belgorod State National Research University
Russia, Belgorod*

¹**Научный руководитель – Мельникова Н.С.,** доцент, Белгородский государственный национальный исследовательский университет Россия, г. Белгород

Abstract

The article is devoted to the analysis of the impact of the Central Bank's key rate on the real estate market. The main aspects of its impact on mortgage lending, investment activity, the rental market and price dynamics are considered. It is emphasized that the key rate is an important instrument of monetary policy that determines the availability of financing for home buyers and developers. Attention is paid to the regional peculiarities of the market's reaction to key rate changes. The work focuses on the multilevel nature of the impact of this indicator and its role in ensuring the stable development of the real estate market.

Keywords: key rate, real estate, mortgage, inflation, Central Bank of the Russian Federation.

Ключевая ставка Центрального банка является одним из важнейших инструментов денежно-кредитной политики, который оказывает значительное влияние на экономику, в том числе и на рынок недвижимости. Взаимосвязь между ключевой ставкой и активностью на рынке недвижимости обусловлена её влиянием на стоимость кредитования, инвестиционные стратегии и поведение участников рынка.

«Ключевая ставка Центрального банка является одним из отражений уровня инфляции в стране. При повышении ключевой ставки основной целью является сдерживание спроса на кредиты, что напрямую отражается на уровне денежного обращения в стране и объеме денежной массы. Таким образом, чтобы понизить уровень инфляции (сократить темп роста общего уровня цен), Банк России намеренно повышает ключевую ставку для регулирования денежной массы. Этот механизм является наглядным примером саморегулирования экономики, когда изменение одного макроэкономического показателя, являющегося элементом макроэкономического цикла, приводит к изменению остальных элементов системы с целью регулирования ее общей деятельности» [7, с. 143-144].

Рынок недвижимости тесно связан с ипотечным кредитованием, которое часто становится основным способом финансирования покупки жилья. Ключевая ставка напрямую влияет на уровень процентных ставок по ипотечным кредитам. Снижение ключевой ставки ведёт к удешевлению ипотечных займов, так как коммерческие банки получают доступ к более дешёвым финансовым ресурсам. Это стимулирует спрос на жильё, увеличивает активность покупателей и способствует росту цен на недвижимость. Повышение ключевой ставки, напротив, увеличивает стоимость ипотеки, что сдерживает спрос. Население реже решаются на покупку жилья, а многие проекты в сегменте коммерческой недвижимости становятся менее привлекательными для инвесторов.

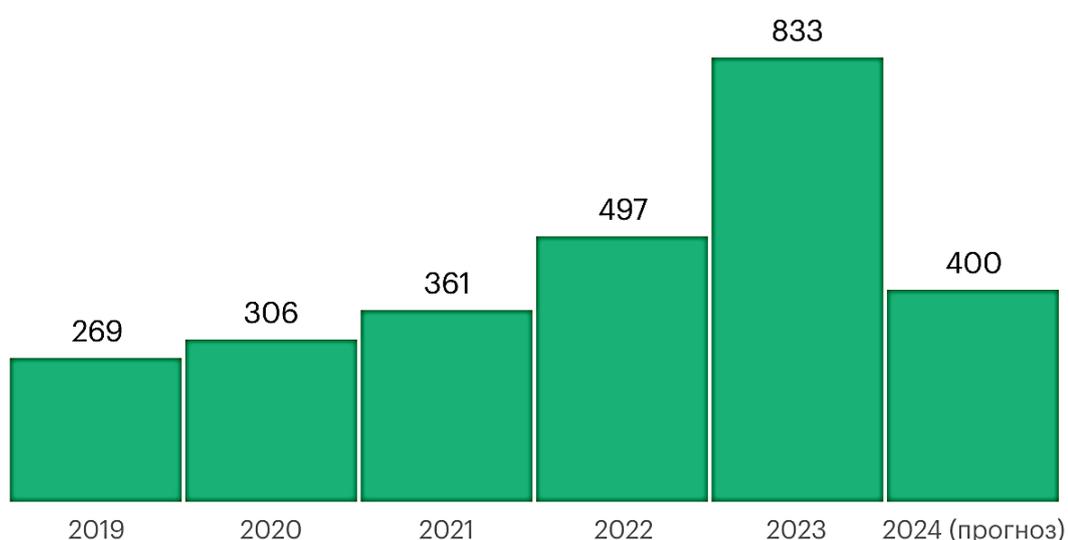


Рис.1. Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости России, млрд рублей [3].

Ключевая ставка также оказывает влияние и на поведение инвесторов. При её низком уровне недвижимость становится привлекательным активом, так как приносит стабильный доход на фоне низкой доходности банковских вкладов и облигаций. Это стимулирует приток капитала в сектор недвижимости. Так в мы можем проследить тенденцию постепенному росту инвестиций в недвижимость вплоть до пиковых 833 млрд. рублей в 2023 году, а потом на фоне волны

повышения ключевой ставки в 2024 впервые за долгое время мы наблюдаем спад инвестиционной активности в сфере недвижимости. Причем падение составило 52% или на 433 млрд рублей [3].

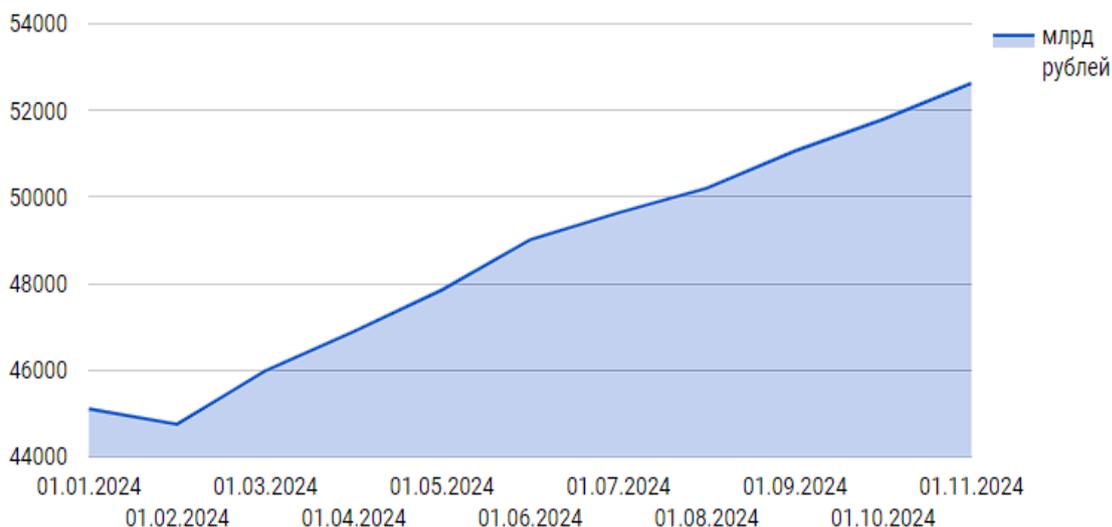


Рис.2. Объем привлеченных банками средств физических лиц [4].

В условиях высокой ключевой ставки инвесторы, наоборот, склонны переводить средства в менее рискованные и более ликвидные инструменты, такие как депозиты и государственные облигации. Это приводит к сокращению числа сделок с недвижимостью и замедлению темпов строительства. В ноябре 2024 года объем вкладов уже превысил 52 трлн. рублей, что в значительной степени произошло из-за повышения ключевой ставки [4].

Изменение ключевой ставки опосредованно влияет и на рынок аренды. Например, при удорожании ипотеки растёт спрос на арендное жильё, так как покупка квартиры становится менее доступной для населения. Это может спровоцировать рост арендных ставок. Судя по данным из объявлений на «Авито», за полтора года стоимость аренды однокомнатной квартиры в крупных городах в среднем выросла на 44%. А в отдельных местах этот рост оказался вдвое выше. Например, рекордно поднялись цены в Барнауле, Челябинске и Нижнем Новгороде — почти на 80%. Не сильно отстали Пермь, Омск, Ростов-на-Дону и Томск, где цены выросли на 60—70% [2].

Влияние ключевой ставки на рынок недвижимости может варьироваться в зависимости от региона. В крупных городах с высокой стоимостью жилья спрос на ипотеку более чувствителен к изменениям ставки, чем в регионах с низкими ценами на жильё. Кроме того, в экономически активных регионах эффект от изменения ключевой ставки усиливается за счёт притока инвесторов и роста строительной активности [5] [6].

Также стоит отметить, что в связи с уменьшением спроса на недвижимость значительно замедляется и рост жилищного строительства, так за январь-ноябрь 2024 года объём жилищного строительства в стране достиг 93841,8 тыс. кв. м, увеличившись на 0,7% к аналогичному периоду 2023 года [1].

Ключевая ставка является мощным инструментом, определяющим состояние рынка недвижимости. Её изменение оказывает многоуровневое воздействие: от стоимости ипотечного кредитования и инвестиционной привлекательности до цен на жильё и арендных ставок. Политика Центрального банка в области ключевой ставки становится важным ориентиром как для частных покупателей, так и для девелоперов, инвесторов и арендаторов. Разумное управление этим инструментом способно поддерживать устойчивое развитие рынка недвижимости, адаптируя его к текущим экономическим условиям.

Библиографический список

1. В ноябре жилищное строительство просело на 10,5%, за 11 месяцев рост на 0,7% - Росстат [Электронный ресурс] // Финмаркет URL: <https://www.finmarket.ru/news/6309653>

2. Где в России стоимость аренды жилья выросла сильнее всего [Электронный ресурс] // Тинькофф URL: <https://journal.tinkoff.ru/rent-price-growth/>

3. Инвестиции в недвижимость в 2023-м побили новый рекорд. Что будет дальше [Электронный ресурс] // РБК URL: Вектор экономики | www.vectoreconomy.ru | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

<https://realty.rbc.ru/news/659e9a9e9a79477fef92287d>

4. Объем вкладов в октябре 2024 года вырос [Электронный ресурс] // Бробанк URL: <https://brobank.ru/obem-vkladov-v-oktyabre-2024-goda-vyros/>

5. Рынок недвижимости в 2024 году изнутри: итоги, тренды и взгляд в будущее [Электронный ресурс] // РБК URL: <https://presscentr.rbc.ru/tpost/ukiy69rz81-rinok-nedvizhimosti-v-2024-godu-iznutri>

6. ЦБ повысил ключевую ставку до максимума: что будет с ценами на жилье [Электронный ресурс] // РБК URL: <https://realty.rbc.ru/news/671b5db99a7947d6c00e9b2c>

7. Лисицкий А. Н. Мельникова Н. С. Ключевая ставка и ее роль в денежно-кредитном регулировании // Тенденции развития науки и образования. – 2024. – № 105-4. – С. 141-144.

8. Прогнозное моделирование развития рынка кредитования и краудфандинга в условиях увеличения ключевой ставки Банка России / Е. А. Карловская, О. В. Ваганова, Н. С. Мельникова, Н. И. Быканова // Экономика. Информатика. – 2024. – Т. 51, № 2. – С. 379-392. – DOI 10.52575/2687-0932-2024-51-2-379-392. – EDN ZNXFGA.

9. Мозговая А. А., Ковтун Д. А., Мельникова Н. С. Оценка и прогнозирование макроэкономических показателей инвестиционного рынка // Тенденции развития науки и образования. – 2023. – № 97-7. – С. 129-133.

Оригинальность 80%