

УДК 336.02

***ВЛИЯНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ БАНКА РОССИИ НА СОСТОЯНИЕ
НЕДВИЖИМОСТИ В СТРАНЕ***

Овсянкина Е.Д.¹

Студент 4 курса бакалавриата

Финансовый Университет при Правительстве РФ

Москва, Россия

Аннотация

В статье исследуются вопросы влияния ключевой ставки Банка России на состояние недвижимости в стране, ее стоимость. Проведен анализ влияния повышения и понижения ключевой ставки на ипотечное кредитование. Сделаны выводы относительно того, находится ли недвижимость в прямой или косвенной зависимости от ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации.

Ключевые слова: Центральный банк, ключевая ставка, недвижимость.

***THE IMPACT OF THE BANK OF RUSSIA'S KEY RATE ON THE STATE OF
REAL ESTATE IN THE COUNTRY***

Ovsyankina E.D.

4th year undergraduate student

Financial University under the Government of the Russian Federation

Moscow, Russia

¹ *Научный руководитель – Белоусов А.Л., к.ю.н., доцент, Финансовый университет при Правительстве РФ, Москва, Россия*

Abstract

The article examines the impact of the key rate of the Bank of Russia on the state of real estate in the country, its value. The analysis of the impact of raising and lowering the key rate on mortgage lending is carried out. Conclusions are drawn as to whether real estate is directly or indirectly dependent on the key rate of the Central Bank of the Russian Federation.

Keywords: Central bank, key rate, real estate.

В настоящее время вопросы влияния ключевой ставки на экономику, недвижимость и в целом на все сферы жизнедеятельности общества стали особо актуальными, так как в 2021 году наблюдается тенденция повышения ключевой ставки. Так, по данным Центробанка в начале 2021 года ключевая ставка составляла 4,25%, что являлось историческим минимумом. В течении года происходило постепенное увеличение ключевой ставки и на сегодняшний день она составляет уже 7,5% [7]. Эксперты полагают, что это не максимальная ставка в этом году и ее еще ждет увеличение.

Следует сказать, что в целом ключевая ставка – это главный инструмент денежно-кредитной политики Российской Федерации. Ключевая ставка представляет собой минимальную процентную ставку по основным операциям Центрального банка, то есть это та ставка, под которой Банк России кредитует коммерческие банки.

Таким образом, величина ключевой ставки ЦБ РФ напрямую влияет на ипотечное кредитование. Кредитные организации занимают у Банка России деньги под процент ключевой ставки, а затем добавляют к этой цифре еще несколько процентов своей прибыли. Именно так и формируется процентная ставка для ипотечных кредитов.

Под ипотечным кредитованием законодатель понимает залог недвижимого имущества, по которому одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя [1].

Ипотечное кредитование на сегодняшний день напрямую влияет на недвижимость, поскольку 90% покупателей недвижимого имущества используют именно ипотеку.

Чем выше ставка, тем дороже кредит для покупателя, поэтому покупателей становится меньше. Следовательно, увеличение ставки уменьшает спрос, продажи на рынке недвижимости падают. Из-за падения спроса по закону спроса и предложения недвижимость постепенно становится дешевле. И наоборот, этот процесс цикличен.

Но необходимо учесть факт того, что рынок недвижимости – это не обычный рынок и он не всегда подчиняется закону спроса и предложения. Рынок недвижимости инертен: цены растут быстро, а падают медленно [3]. Поэтому из-за повышения или понижения ключевой ставки Банка России резкого падения данного рынка ждать не приходится.

Необходимо разобраться, что же будет с недвижимостью из-за повышения ключевой ставки ЦБ РФ в 2021 году с 4,25% до 7,5% [7]. Одним из последствий станет, конечно же, увеличение цен на недвижимость. Это обусловлено не только увеличением процентной ставки по ипотечному кредитованию, но и иными причинами. Разберем их подробнее.

Одним из последствий повышения ключевой ставки будет увеличение стоимости жилья на первичном рынке. Новостройки, которые находятся на стадии проектирования или котлована первоначально могут столкнуться с определенными трудностями.

Во-первых, отток иностранной рабочей силы, который также обусловлен эпидемиологической ситуацией в мире, приводит к необходимости заменить ее отечественной, что приводит к необходимости увеличения оплаты труда. Следовательно, растут издержки на строительство [5].

Во-вторых, увеличение ключевой ставки, как уже говорилось выше влияет абсолютно на все сферы жизнедеятельности общества, поэтому цены на строительные материалы также выросли. Это опять же издержки для застройщиков, которые впоследствии в еще большем объеме скажутся на цене недвижимости и лягут на покупателей.

Также к дополнительным издержкам можно отнести и подорожавшие кредиты. В данном случае речь уже идет не об ипотечном кредитовании, а о кредитовании застройщиков, которые занимают денежные средства у банков для строительства, например, многоквартирных домов для целей продажи.

Таким образом, из-за увеличения ключевой ставки растут и издержки застройщиков, все это приводит увеличению стоимости недвижимости на рынке.

Если на первичном рынке недвижимости ситуация достаточно понятная и прозрачная, то на вторичном обстановка немного иная. Здесь нет увеличившихся издержек на строительные материалы, на рабочую силу, на кредитование для застройки, но цены на недвижимость растут в том числе и на вторичном рынке. Для покупателей данное явление становится не совсем понятным и логичным.

Это легко можно объяснить тем, что в краткосрочном периоде цены на вторичную недвижимость действительно будут оставаться неизменными, но недолго. Когда будет отчетливо прослеживаться новая средняя цена недвижимости на рынке, продавцы вторичного жилья просто поднимут цену до среднерыночной. Это не будет признано ни законом, ни судом необоснованным и нарушение порядка ценообразования попросту не будет иметь место.

Говоря о спросе на рынке недвижимости в связи с повышением ключевой ставки отметим следующее.

Во-первых, спрос действительно упадет, но незначительно, так как повышение процентных ставок по ипотечным кредитам попросту сделает невозможным выплачивать кредит некоторыми категориями граждан.

Во-вторых, незначительность падения спроса будет обусловлена тем, что при повышении ключевой ставки потенциальные покупатели недвижимости поспешат приобрести недвижимость по пока еще не изменившимся условиям.

В-третьих, спрос на недвижимость также может сократиться в данный период именно незначительно из-за такого фактора, как сезонность. Рынок недвижимости обладает сезонным характером своей деятельности и выглядит она так: активная осень, обычно стабильная зима, и совершенно нестабильное, как его еще называют «засушливое» лето, которое начинается еще в мае.

Еще одним последствием повышения ключевой ставки ЦБ РФ и ее влияния на рынок недвижимости может стать отток частных инвесторов с данного рынка. Граждане, которые вкладывались в недвижимость для дальнейшей сдачи в аренду или иной реализации недвижимости, предпочтут в данной ситуации депозиты в банках, где ставка ожидаемо повысится, поскольку ключевая ставка влияет не только на минимальный размер процентной ставки по кредитам, но также и на минимальный размер процентной ставки по вкладам. Косвенно этот факт подтверждает и интерес к валютным вложениям.

Подведем итог всему вышесказанному. Ключевая ставка Банка России напрямую влияет на рынок недвижимости, при этом как первичной, так и вторичной. Чем выше ключевая ставка ЦБ РФ, тем выше становятся цены на недвижимость, при этом даже резкое понижение ключевой ставки не приведет к существенному и резкому понижению среднерыночной стоимости недвижимости. Это обусловлено спецификой данного рынка, его инертностью.

Вырастут проценты по ипотечному кредиту, этого невозможно избежать, поскольку коммерческие банки не будут работать без дохода или вовсе в убыток. Возможен отток инвесторов с рынка недвижимости из-за большей

привлекательности для них банковских вкладов под достаточно высокий процент годовых.

Таким образом, ключевая ставка ЦБ РФ оказывает существенное влияние на состояние рынка недвижимости. Недвижимость находится на сегодняшний день в прямой зависимости от ключевой ставки Банка России.

Библиографический список:

1. Федеральный закон от 16.07.1998 №102-ФЗ (ред. от 30.04.2021г.) «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

2. Белоусов А.Л. Развитие ипотечного кредитования и вопросы методологии определения доступности жилья // Актуальные проблемы экономики и права. 2019. Т. 13. № 1. С. 935-947.

3. Берлизев Р.Н., Попова Е.А. Рынок недвижимости России на современном этапе развития экономики // Экономика и бизнес: теория и практика. 2021. № 5-1. С. 65-69.

4. Гишева С.Ш., Чиназирова С.К., Бахова А.П., Водождокова З.А. Политика ключевой ставки Банка России // The Scientific Heritage. 2020. №48-3. С. 31-42.

5. Коростелкина И.А., Воронкова Н.В. Рынок недвижимости в период пандемии: современные тренды и прогнозы // Тренды и управление. 2021. № 1. С. 541-546.

6. Нагапетян Э.С. Анализ факторов формирования процентных ставок по кредитам и депозитам // Столыпинский вестник. 2021. №2-3. С. 302-309.

7. Официальный сайт Банка России. – Режим доступа: https://cbr.ru/hd_base/keyrate/ (дата обращения: 12.11.2021г.).

Оригинальность 90%