

Авдеева Светлана Анатольевна

преподаватель

Красноярский филиал ФГОБУ ВО «Финансовый университет
при Правительстве Российской Федерации»

г. Красноярск, Красноярский край

ВЛИЯНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ ЦБ РФ НА ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ В РОССИИ

***Аннотация:** доступность жилья в России – одна из наиболее острых проблем функционирования жилищной сферы, на которую влияют множество факторов, важнейшим из которых является ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации. В статье рассматривается влияние изменения ключевой ставки на динамику цен на жилье в период с апреля 2023 года по апрель 2025 года.*

***Ключевые слова:** ключевая ставка, недвижимост, ипотечный кредит, инфляция, Центральный банк Российской Федерации.*

Доступность жилья является одним из ключевых факторов, определяющих уровень жизни населения и стабильность экономики страны. Одним из наиболее значимых факторов, влияющих на рынок недвижимости, является ключевая ставка Центрального банка. «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 измене-

нию остальных элементов системы с целью регулирования ее общей деятельности» [1, с. 143–144]. Рассмотрим динамику изменения ключевой ставки Центрального банка России в период с апреля 2023 года по апрель 2025 года [2].



Рис 1. Ключевая ставка Банка России с апреля 2023 года по апрель 2025 года

В ходе анализа выявлено, что с апреля 2023 года по октябрь 2024 года ключевая ставка демонстрировала четкую тенденцию к росту. Эти изменения связаны с необходимостью борьбы с инфляционными рисками и поддержанием экономической стабильности. Держащаяся ставка 21% с октября 2024 года свидетельствует о том, что инфляционное давление остается высоким, внутренний спрос по-прежнему превышает возможности экономики по расширению предложения товаров и услуг.

Рассмотрим динамику изменения цен на квартиры в России с апреля 2023 года по апрель 2025 года [3].



Рис. 2. Динамика изменения цен на квартиры в России
с апреля 2023 года по апрель 2025 года

В период с апреля 2023 года по февраль 2024 года рынок недвижимости демонстрировал умеренный рост цен. В начале июня 2023 года произошел значительный скачок цен, что можно объяснить формированием ожиданий среди потенциальных покупателей о возможном дальнейшем повышении ключевой ставки Центрального банка, что в конечном счете и привело к активизации спроса. Однако в дальнейшем, несмотря на повышение ключевой ставки, динамика цен на жилье характеризовалась лишь небольшими колебаниями, без значительных скачков. Это может быть связано с тем, что, несмотря на рост ставок по ипотечным кредитам, недвижимость продолжала восприниматься как более надежный актив в условиях экономической нестабильности. В таких условиях покупатели не прекращают искать возможности для приобретения жилья, рассматривая его как защиту от инфляции и нестабильности на финансовых рынках.

В марте 2024 года наблюдалось замедление темпов роста цен на жилье, что могло быть связано с адаптацией рынка к новому уровню ключевой ставки. Однако с наступлением летнего периода 2024 года рост цен возобновился из-за растущего дефицита предложения на рынке. По данным агентства недвижимости «Росриэлт» с мая по июнь количество объявлений на продажу квартиры упало с 96 359 до 34 798 [3]. Высокие ставки по ипотечным кредитам делают покупку

нового жилья менее доступной для владельцев, которые хотят продать свою недвижимость. Таким образом, владельцы остаются в своих квартирах, ограничивая предложение на рынке.

С октября 2024 года, когда ключевая ставка достигала 21%, несмотря на значительное повышение ставки, рост цен на квартиры сохранился. Ключевым фактором явилось сокращение предложений на рынке недвижимости, что создало дефицит и усилило конкуренцию среди покупателей. Даже при высоких ставках, ограниченное предложение поддерживает спрос, что ведет к росту цен на оставшиеся квартиры.

После января 2025 года темп роста цен на квартиры начал замедляться. Это может свидетельствовать о том, что рынок недвижимости достиг определенного пика насыщения, когда спрос на жилье уже не может продолжать расти в том же темпе. Одной из причин этого является уход капитала с рынка недвижимости. Население, располагающее свободными денежными средствами, предпочитает вкладывать их в депозиты, так как банки предлагают высокие процентные ставки по ним, что делает депозиты наиболее привлекательными финансовыми инструментами. Это снижает интерес к покупке жилья и приводит к охлаждению спроса на рынке недвижимости. Кроме того, высокая стоимость ипотечных кредитов становится барьером для большинства покупателей. Для значительной части населения, зависящей от кредитования, приобретение жилья становится слишком дорогим. Те, кто раньше мог себе позволить ипотеку, теперь вынуждены пересматривать свои финансовые возможности или вовсе отказываться от покупки. В сочетании с ограниченной покупательской способностью, высокие ставки ведут к снижению спроса, что влияет на замедление роста цен на недвижимость.

Изменения ключевой ставки Центрального банка России имеют прямое влияние на доступность жилья. Чем выше ключевая ставка, тем дороже ипотечный кредит. Повышенные ставки ипотечных кредитов, поддерживают рост цен на жилье. В условиях растущих ставок и ограниченного предложения на рынке, покупательская способность населения уменьшается, что влечет за собой снижение

доступности жилья для большинства граждан. Однако с начала 2025 года высокая стоимость ипотечных кредитов и уход капитала с рынка недвижимости начинают оказывать сдерживающее воздействие на спрос. Это приводит к замедлению роста цен, что, в свою очередь, отражается на улучшении доступности жилья, хотя оно остается все еще ограниченным для значительной части населения.

Список литературы

1. Лисицкий А.Н. Ключевая ставка и ее роль в денежно-кредитном регулировании / А.Н. Лисицкий, Н.С. Мельникова // Тенденции развития науки и образования. – 2024. – №105–4. – С. 141–144. DOI 10.18411/trnio-01-2024-202. EDN LPJJRV
2. Центральный банк Российской Федерации: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cbr.ru/> (дата обращения: 26.05.2025).
3. Росриэлт: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosrealt.ru/> (дата обращения: 26.05.2025).