

Плешков Константин Владимирович

канд. экон. наук, доцент

Леонтьева Ирина Анатольевна

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВО «Чувашский государственный
университет им. И.Н. Ульянова»
г. Чебоксары, Чувашская Республика

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ НА ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК РОССИИ

***Аннотация:** в статье представлен анализ влияния макроэкономических показателей на развитие ипотечного рынка Российской Федерации за период с 2014 по 2025 годы. Основное внимание уделено динамике ключевой ставки Банка России и её воздействию на объёмы ипотечного кредитования. На основе официальной статистики и результатов опросов населения выявлены устойчивые поведенческие паттерны, продемонстрирована высокая чувствительность граждан к стоимости заимствований, а также значительная дифференциация реакции по возрасту, полу и уровню дохода.*

***Ключевые слова:** ипотечный рынок, процентные ставки, отношение потребителей, влияние факторов.*

Финансовое поведение населения играет ключевую роль в стабилизации экономики любой страны, особенно в сфере банковских услуг, таких как ипотечное кредитование. Данное поведение в значительной степени зависит от существующих макроэкономических условий. Возрастающая волатильность внешней среды, применение санкций и изменения во внутренней экономической модели подчеркивают важность понимания потребительского поведения как для регуляторов, так и для финансовых организаций. Россия за исследуемый период испытывала несколько системных макроэкономических шоков: девальвация рубля (2014–2015), пандемия COVID-19 (2020), а также геополитическое напря-

жение и экономические ограничения (2022–2025 гг.), каждый из которых оказывал значительное влияние на денежно-кредитную политику, в частности, на уровень ключевой ставки.

Перечисленные факторы оказали огромное влияние как на кредитную политику банков, так и на поведение потребителей финансовых услуг [4]. Поведение потребителей на рынке ипотечного кредитования, да и в целом на банковском рынке, подвержено влиянию большого количества факторов, таких как культурные, социальные и личные аспекты, что определяет необходимость выявления и изучения закономерностей [1].

Ключевая ставка Центрального банка служит одним из основных макроэкономических индикаторов, оказывающих влияние на поведение пользователей банковских услуг [7]. Изменения в данном показателе прямо отражаются на экономике, финансовой системе и активностях домохозяйств и предприятий. Ключевая ставка влияет на уровень инфляции, потребительский спрос, а также на кредитные и депозитные ставки [2].

Значительные изменения ключевой ставки за период с 2014 по 2025 годы серьезно сказывались на изменении объемов выдачи ипотечных кредитов (таблица) [3].

Таблица

Динамика ключевой ставки и объемов кредитования населения

Год	Ключевая ставка, %	Объем жилищных кредитов	
		Сумма, млн руб.	Рост к предыдущему периоду, %
2014	5,5–17	1 808 551	-
2015	11–15	1 169 240	64,7
2016	10–11	1 481 068	126,7
2017	7,75–9,75	2 027 562	136,9
2018	7,25–7,75	3 018 157	148,9
2019	6,25–7,5	2 947 865	97,7
2020	4,25–6,25	4 450 046	151,0
2021	4,25–8,5	5 700 375	128,1
2022	7,5–20	4 816 919	84,5
2023	7,5–16	7 781 279	161,5
2024	16–21	4 891 761	62,9
2025	16–21	3 141 302	64,2

Корреляционный анализ указывает на существенную обратную связь между ключевой процентной ставкой и темпами роста ипотечного кредитования. В периоды с высокими ставками, таких как 2015 и 2022 годы, наблюдалось значительное уменьшение выдачи ипотечных кредитов. Тем не менее, глобального коллапса избежать удалось благодаря внедрению субсидируемых программ [8].

Исходя из данных Центрального банка России, объем ипотечного кредитования увеличился с 1,8 трлн рублей в 2014 году до 7,8 трлн рублей в 2023 году. При этом наблюдаются значительные колебания: в 2015 году зафиксировано сокращение на 35%, затем, в 2020–2021 годах, рост благодаря низким ставкам и государственным программам, падение в 2022 году на 15,5% и рекордный прирост в 2023 году на 61,5%. Однако в 2024 году вновь регистрируется заметное снижение на уровне 37,1%, что приводит к снижению объема до 4,9 трлн рублей. Это может быть связано как с окончанием лимитов государственных инициатив, так и с увеличением требований к заемщикам или снижением спроса на ипотеку.

В период с 2014 по 2025 год на функционирование и развитие рынка ипотечного кредитования влияло множеством факторов, включая макроэкономические, регуляторные, демографические и технологические изменения. Наибольшее влияние на экономику страны, банковскую сферу и рынок ипотечного кредитования оказали макроэкономическая нестабильность и валютные кризисы (2014–2015, 2022). Существенное падение курса национальной валюты в период 2014–2015 годов спровоцировало резкий рост ключевой процентной ставки, достигнув 17% в декабре 2014, что привело к временной заморозке ипотечного рынка. Напряженные международные отношения и санкционное давление, особенно после 2022 года, негативно сказались на состоянии банковского рынка: отток капитала, удорожание заемных ресурсов, ограничения международных финансовых рынках.

На этом фоне происходили существенные изменения в денежно-кредитной политике: снижение ключевой ставки со стороны Центробанка России, которая упала с пиковых 17% в 2014 году до 4–5% в 2020–2021 годах, способствовало

удешевлению ипотечных кредитов. Однако в 2022 году ставка снова значительно выросла, достигнув 20% в ответ на внешние экономические шоки, что временно ограничило доступность ипотеки, несмотря на существующие меры государственной поддержки.

В значительной степени ситуацию на рынке ипотечного кредитования спасли меры государственной поддержки и программы субсидирования. В 2020 году была запущена программа «Ипотека с господдержкой» с низкой фиксированной ставкой, которая значительно стимулировала спрос на недвижимость, особенно на новое жилье. В 2022 году была расширена семейная ипотека, действовавшая с 2018 года, в а последующем были приняты специальные программы, такие как военная ипотека и ипотека для IT-специалистов, предлагающие льготные условия.

На рост спроса на ипотеку также повлияли такие факторы, как реализация демографических и социальных программ, направленных на рост числа семей с детьми, поддержку семей с детьми, увеличение размера материнского капитала, который можно использовать на первоначальный взнос или погашение ипотеки. Определенную роль внесло снижение интереса россиян к иностранной недвижимости из-за санкций, что увеличило спрос на российскую недвижимость, в том числе как в объект для инвестирования.

В ходе исследования поведения потребителей услуг банков было проведено анкетирование среди 126 человек в возрасте от 19 до 64 лет с целью выявления их реакции на экономические изменения [6]. Для оценки влияния процентных ставок на готовность брать ипотечный кредит участникам был задан вопрос: «Как вы считаете, как повышение процентных ставок по ипотечным кредитам сказывается на вашем желании оформлять кредиты?» Анализ полученных ответов показал, что более половины респондентов полностью теряют интерес к получению кредита, в то время как 37,3% утверждают, что их желание сократилось значительно (рис. 1).

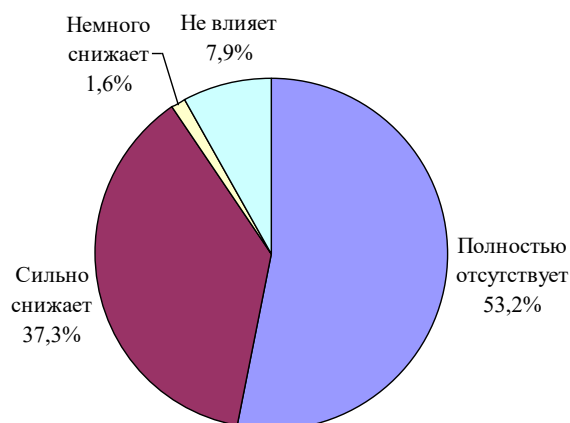


Рис. 1. Влияние процентных ставок на желание взять ипотечный кредит

Анализ распределения ответов респондентов по возрастным категориям выявил отчётливую тенденцию: с возрастом увеличивается доля тех, кто полностью утратил желание брать ипотечный кредит. Так, в самой молодой группе таких участников оказалось 46,2%, тогда как среди респондентов в возрасте 45–64 лет этот показатель вырос до 72%. Подобная динамика, вероятно, обусловлена тем, что представители старших возрастных групп уже обладают собственным жильём, что снижает их потребность в ипотечном кредитовании (рис. 2).

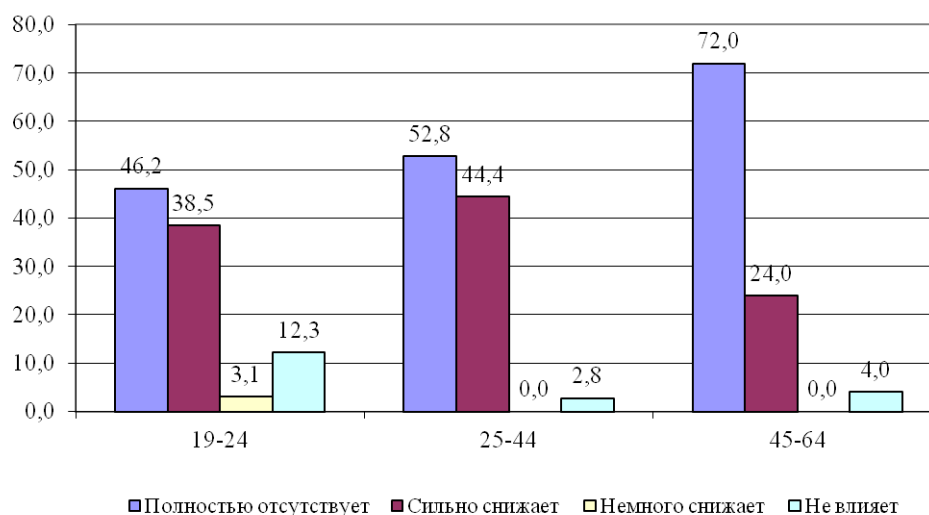


Рис. 2. Структура ответов разных возрастных групп, %

Анализ ответов участников опроса, распределённых по половому признаку, демонстрирует, что среди мужчин 42,6% респондентов не испытывают желания использовать ипотечный кредит, в то время как 45,9% заявили, что рост процентных ставок значительно снижает их интерес к займам. В то же время 9,8%

мужчин указали, что изменения ставок не оказывают влияния на их мотивацию к получению кредита. Возможно, это связано с уверенностью в своих доходах (рис. 3).

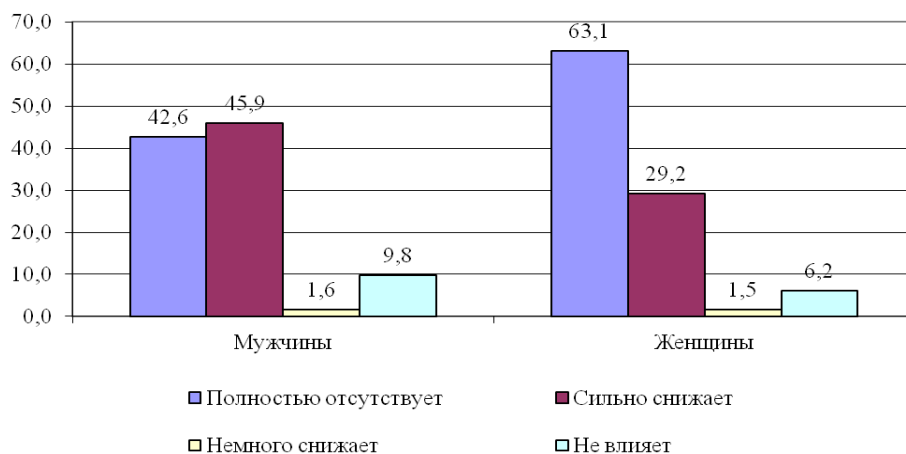


Рис. 3. Структура ответов мужчин и женщин, %

В женской аудитории 63,1% респондентов полностью исключают возможность оформления ипотеки при высоких ставках – этот показатель значительно выше, чем у мужчин. Для 29,2% женщин рост ставок существенно снижает желание брать кредит, что в 1,5 раза меньше, чем среди мужчин, но всё же остаётся значительной долей. Только 6,2% женщин отметили, что изменение ставок не влияет на их стремление воспользоваться ипотечным продуктом.

Полученные данные позволяют заключить, что мужчины демонстрируют большую склонность к заимствованиям, в то время как женщины проявляют значительно большую осторожность в вопросах ипотечного кредитования.

Анализ ответов респондентов с различным уровнем дохода не выявил чётких закономерностей. Во всех категориях доля тех, у кого желание взять кредит полностью отсутствует, существенно превышает долю тех, у кого оно сильно снижается (рис. 4).

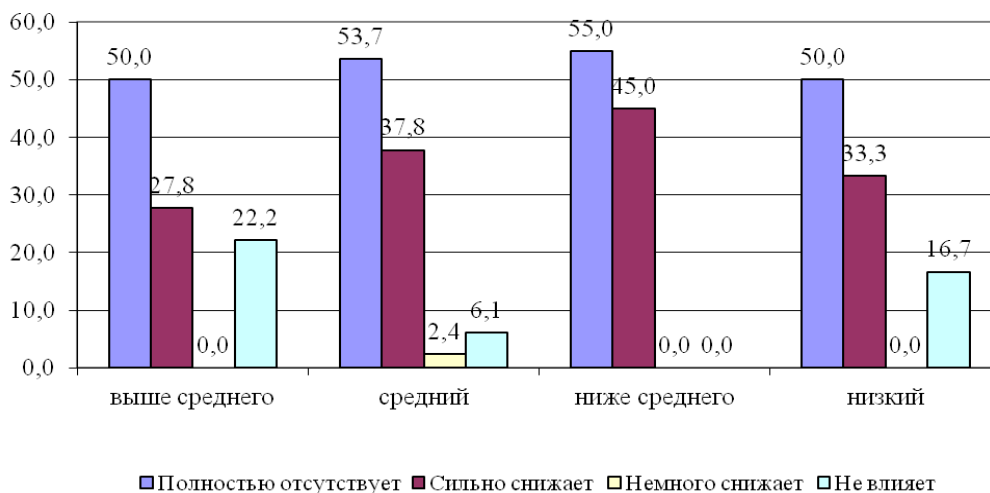


Рис. 4. Структура ответов респондентов с разным уровнем жизни, %

Следует отметить, что в группе респондентов с уровнем жизни выше среднего наблюдается наибольшая доля участников, которые не репрезентируют влияние повышения ставок – таких оказалось 22,2%. Интересно, что в группе с низким уровнем жизни также имеется довольно значительный процент респондентов, не ощущающих воздействия изменений ставок, который составляет 16,7%.

Исследование продемонстрировало, что население проявляет высокую чувствительность к колебаниям в макроэкономической среде, особенно к изменениям ключевой ставки Центробанка, которая непосредственно влияет на стоимость ипотечного кредитования. Хотя рост ключевой ставки и приводит к некоторому сокращению спроса на ипотечные кредиты, в целом на ипотечном рынке сохраняется стабильность благодаря мерам государственной поддержки.

Список литературы

1. Андреева А. Что такое потребительское поведение / А. Андреева // Совкомблог. – 15.09.2024. – URL: <https://journal.sovcombank.ru/glossarii/что-такое-потребительское-поведение?ysclid=mjbc8753j0712581959> (дата обращения: 15.04.2026).

2. Банк России поднял ключевую ставку до рекордных 20% // Группа компаний РБК. – 28.02.2022. – URL:

<https://www.rbc.ru/quote/news/article/621c717e9a7947450a77c2c2?reg=true&from=copy>
<https://www.rbc.ru/quote/news/article/621c717e9a7947450a77c2c2?ysclid=mj5rbeu6jo696295224&from=copy> (дата обращения: 15.04.2026).

3. Бессонова Е.В. Финансовое поведение домохозяйств в период пандемии / Е.В. Бессонова, А.Н. Цветкова // Вопросы экономики. – 2023. – №8. – С. 123–146. – URL: <https://www.vopreco.ru/jour/article/view/4252?ysclid=mjajmqoiby345428894> (дата обращения: 15.04.2026).

4. Давыденко И.Г. Детерминанты кредитного поведения населения в условиях развития рынка потребительского кредитования / И.Г. Давыденко // Общество: Политика, Экономика, Право. – 2014. – №3. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/determinanty-kreditnogo-povedeniya-naseleniya-v-usloviyah-razvitiya-rynka-potrebitelskogo-kreditovaniya?ysclid=mj4nx8nyph658451802> (дата обращения: 15.04.2026).

5. Зотова М.С. Поведение потребителей банковских продуктов в условиях современного рынка / М.С. Зотова // Научный аспект. – URL: <https://na-journal.ru/1-2024-ekonomika-menedzhment/8638-povedenie-potrebitelei-bankovskih-produktov-v-usloviyah-sovremennogo-rynka?ysclid=mjakl5wagm476214395> (дата обращения: 15.04.2026).

6. Плешков К.В. Применение цифровых технологий в банковской сфере: взгляд потребителя / К.В. Плешков, И.А. Леонтьева // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2024. – №12-1. – С. 281–288.

7. Семенюк М.И. Банковский сектор под влиянием внешних факторов в текущих реалиях / М.И. Семенюк, М.М. Шадурская // Финансы и кредит: адаптация и тренды развития. – URL: https://elar.urfu.ru/bitstream/10995/137740/1/978-5-91256-667-7_2024_267.pdf?ysclid=mjbdhfgt90625513850 (дата обращения: 15.04.2026).

8. Центральный банк Российской Федерации: официальный сайт. – URL: <https://cbr.ru> (дата обращения: 15.04.2026).