

*Мусорина Виктория Владимировна,  
студент, кафедра банковского дела и страхования,  
Оренбургский государственный университет,  
Россия, г. Оренбург*

*Хачатурян Элеонора Михайловна,  
студент, кафедра банковского дела и страхования,  
Оренбургский государственный университет,  
Россия, г. Оренбург*

## **ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ НА РЕАЛЬНЫЙ СЕКТОР ЭКОНОМИКИ**

***Аннотация:** В данной статье проанализировано влияние изменений ключевой ставки на реальный сектор экономики на примере строительной отрасли. Рассмотрена динамика изменений ключевой ставки и соответствующее изменение ставок по ипотечному кредитованию, а также изменение темпов роста выдаваемых ипотечных кредитов и количество вводимых в действие жилых домов. По результатам исследования была выявлена тесная связь между уровнем ключевой ставки и количеством предоставляемых ипотечных кредитов, а также вводимых в эксплуатацию домов.*

***Ключевые слова:** ключевая ставка, ипотечная ставка, реальный сектор экономики, строительная отрасль.*

***Musorina Victoria Vladimirovna**  
student, Department of banking and insurance,  
Orenburg state University, Russian Federation, Orenburg*

***Khachaturyan Eleonora Mikhailovna**  
student, Department of banking and insurance,  
Orenburg state University, Russian Federation, Orenburg*

## IMPACT OF CHANGES IN THE KEY RATE ON THE REAL ECONOMY

**Abstract:** *This article analyzes the impact of changes in the key rate on the real sector of the economy on the example of the construction industry. The dynamics of changes in the key rate and the corresponding change in mortgage lending rates, as well as changes in the growth rate of mortgage loans issued and the number of residential buildings put into operation are considered. The results of the study revealed a close relationship between the level of the key rate and the number of mortgage loans provided, as well as houses put into operation.*

**Keywords:** *the key rate, mortgage rate, real sector of economy, the construction industry.*

Изменения ключевой ставки влияют на различные элементы экономики, в нашем исследовании мы решили сделать акцент на то, как изменение ключевой ставки повлияет на ставку по ипотеке.

Для начала рассмотрим динамику изменения ключевой ставки. Как видно из графика, с начала 2016 года и по середину 2018 года наблюдается снижение ключевой ставки, что было связано со снижением уровня инфляции и повышением спроса на кредит. С сентября 2018 года наблюдается рост ключевой ставки, обусловленный ростом инфляционных ожиданий и инфляционных рисков. Однако с 2019 года и по настоящее время наблюдается снижение ключевой ставки, что связано с выполнением целей по инфляции, то есть со снижением темпов ее роста.

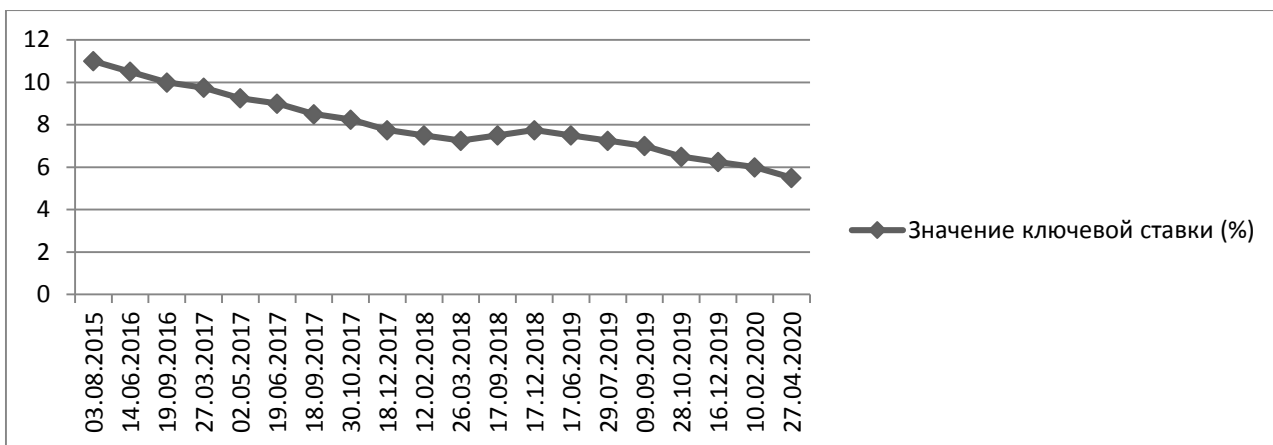


Рисунок 1 – Динамика изменения ключевой ставки 2016-2020 гг.

Рассматривая динамику ставки по ипотеке вместе с динамикой ключевой ставки сложно не заметить их схожесть. Снижение ключевой ставки приводит к уменьшению ставки по ипотеке. В сентябре 2018 года, после повышения ключевой ставки, два месяца ставка по ипотеке не меняет свои значения, однако уже в ноябре происходит ее увеличение[1]. Почти полтора месяца «бездействия» ставки по ипотечному кредитованию напрямую связаны с временным лагом и неспособностью банков мгновенно реагировать на изменения ключевой ставки.

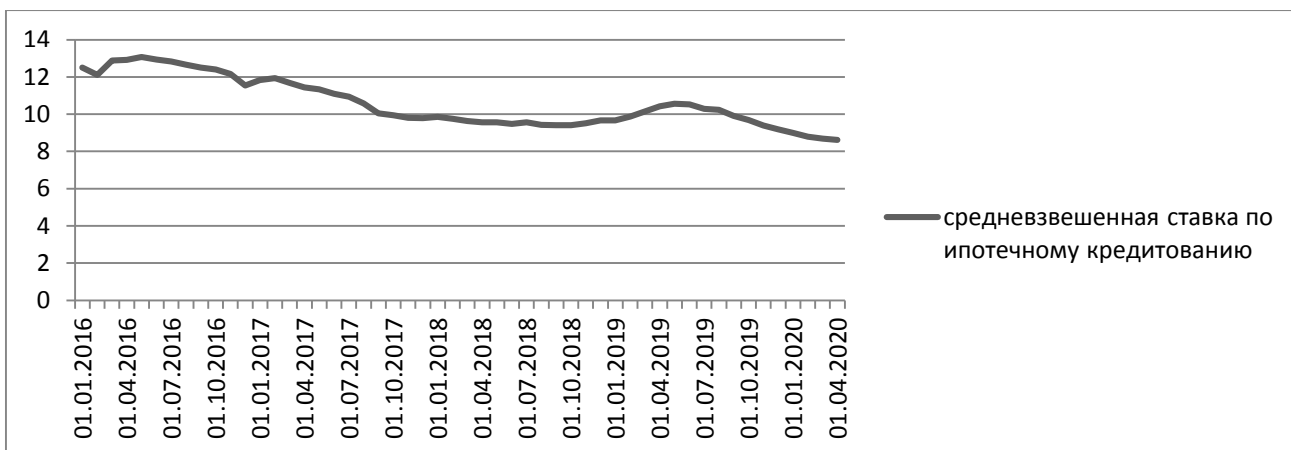


Рисунок 2 – Изменение средневзвешенной ставки ипотечного кредитования за 2016-2020 гг. Таким образом, выявив взаимосвязь между ключевой ставкой и ставкой по ипотечному кредитованию, рассмотрим влияние ключевой ставки на реальный сектор именно через призму ипотечного кредитования.

Наглядно через схему представим элементы, на которые непосредственно влияние ключевая ставка через изменение ставки по ипотечному кредитованию.

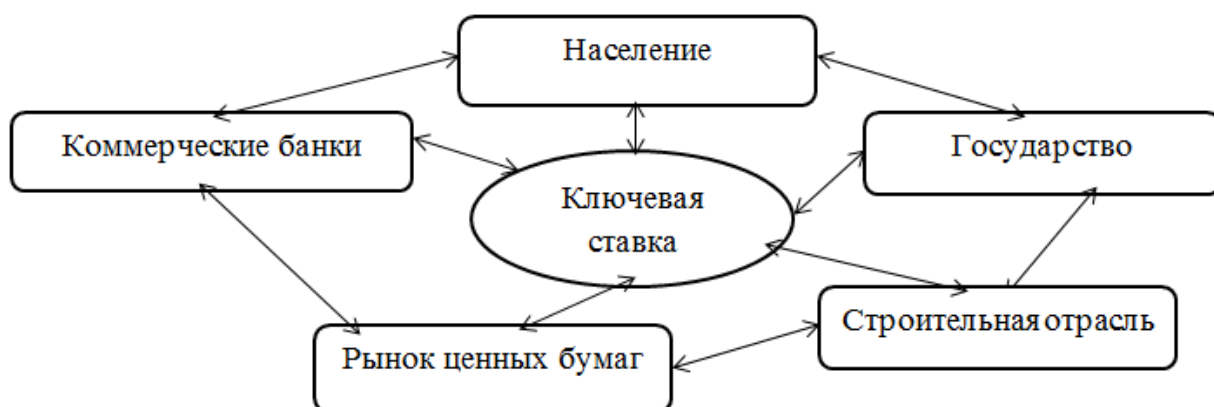


Рисунок 3 – Элементы экономики, на которые оказывает влияние изменение ключевой ставки

Начнем анализ с коммерческих банков и населения. Эти элементы стоит рассматривать вместе, так как изменение ставки по ипотеке влияет на объем предоставляемых ипотечных кредитов, а также на спрос населения на ипотеку.

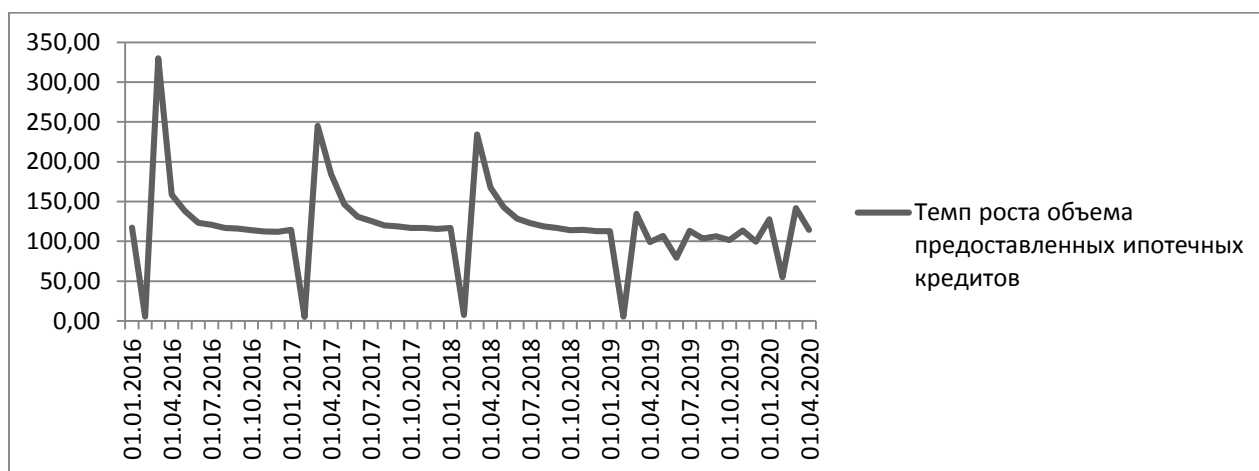


Рисунок 4 – Темп роста объема предоставленных ипотечных кредитов за 2016-2020 гг., %

Темп роста объемов предоставленных ипотечных кредитов довольно цикличен, как можно заметить из графика[2]. Это связано с рядом факторов, одним из которых является динамика доходов населения.

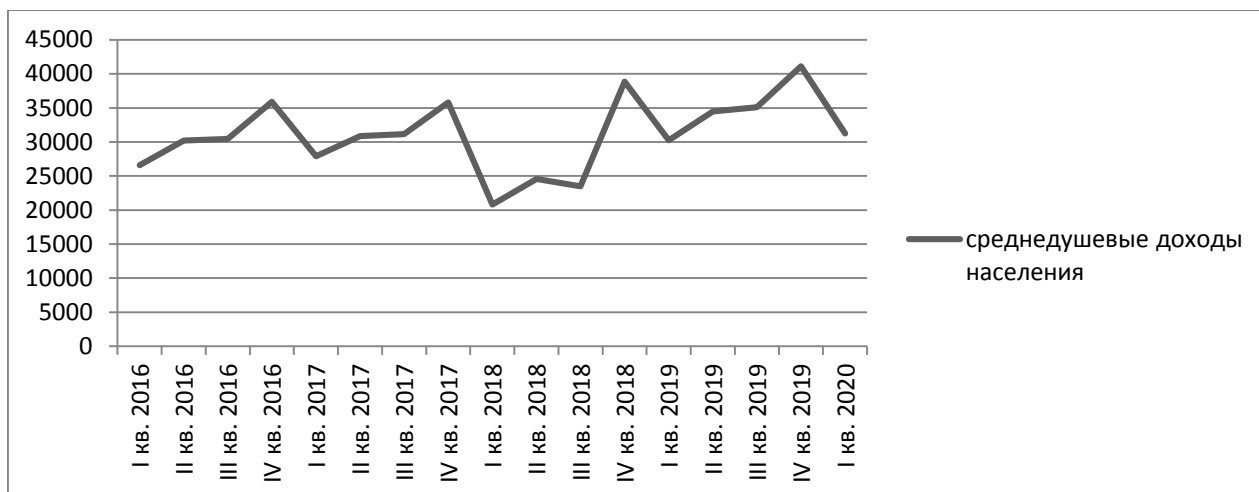


Рисунок 5 – Динамика среднедушевых доходов населения

Из графика видно, что каждый 1 квартал происходит снижение среднедушевых доходов населения, как и объем выданных ипотечных кредитов, однако уже во 2 квартале начинается рост доходов. А самый высокий показатель приходится на 4 квартал[3]. То же самое можно отметить и касательно объемов предоставленных ипотечных кредитов.

Однако стоит отметить, что, несмотря на всю цикличность, в 2017 и 2018 годах произошел рост количества предоставленных ипотечных кредитов, что связано со стабилизацией экономической ситуации и снижением ключевой ставки.

Увеличение объема ипотечных кредитов, в свою очередь, напрямую влияет на строительную отрасль. Основным импульсом строительства жилого фонда остается ипотека. Финансирование на приемлемых условиях, которое обеспечивает кредитный институт, остается важнейшим фактором емкости рынка. Рассмотрим один из показателей, характеризующих развитие строительной отрасли – динамику ввода в эксплуатацию жилых домов.

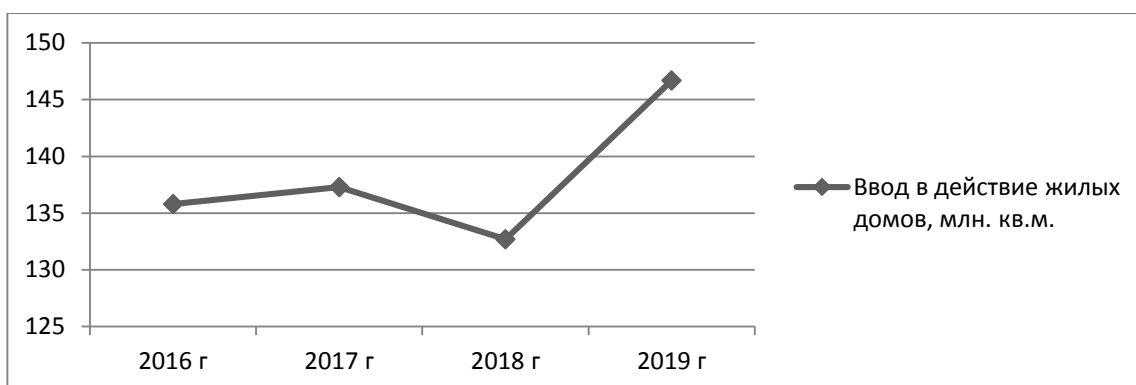


Рисунок 6 - Динамика ввода в действие жилых домов, млн.кв.м.

Стоит отметить, что, несмотря на снижение ставок по ипотечному кредитованию и росту объемов выданных кредитов по ипотечному кредитованию, наблюдается снижение вводимых в действие жилых домов[4]. Однако, посмотрев на 5 рисунок, на котором представлена динамика доходов населения, становится понятно, что это снижение связано со снижением среднедушевых доходов населения. После снижения доходов у населения уменьшается возможность позволить себе покупку жилья без ипотеки. Увеличение же числа выданных ипотечных кредитов не позволило существенно замедлиться росту строительной отрасли. Поэтому, снижение вводимых в эксплуатацию жилых домов не катастрофично.

Рассмотрим следующего участника – государство. В 2015 году повышение ставок по ипотеке и нестабильность в экономике серьезно отразились на ситуации на ипотечном рынке. Правительство приняло решение дополнительно стимулировать покупателей новой недвижимости и тем самым поддержать строителей. Была утверждена программа жилищного кредитования с государственной поддержкой, рассчитанная на 2015-2016 годы.

Ипотеку можно было получить на следующих условиях:

- начальный взнос – от 20%;
- максимальный период кредитования – 30 лет;
- максимальная сумма займа – 8 млн. руб. для столицы, области и Санкт-Петербурга и 3 млн. руб. для остальных регионов;

процентная ставка – около 12% (может быть меньше в зависимости от предложения конкретного банка).

В 2017 году программа была продлена до 2020 года, однако сменилось приоритетное направление[5]. Главной стала помощь валютным ипотечникам. Это связано с тем, что в связи с ослаблением курса рубля, повышением ставки по ипотеке, снижением доходов цены на ипотеку в иностранной валюте выросли до астрономических размеров. В рамках новой программы ипотечные заемщики получают финансовую помощь от Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) в виде списания 30%, но не более чем 1,5 миллионов рублей от оставшейся суммы ипотеки.

Все вышесказанное дает право отметить, что увеличению объема выданных ипотечных кредитов и недопущению существенного падения строительной отрасли также способствует государство. Проводимые государством программы, несмотря на снижение среднедушевых доходов населения, позволяют населению брать ипотеку.

На рынке ипотечных ценных бумаг наблюдается тенденция к оживлению. Так, в 2016 году всего в России в этой сфере было реализовано 16 сделок общим объемом 81 млрд. рублей. В 2017-2018 гг. у одной только «Фабрики ИЦБ» состоялось 8 выпусков облигаций на сумму более 195 млрд рублей. Всего по России за 2017 год было закрыто 9 сделок на сумму 125,3 млрд рублей. Все эти положительные тенденции напрямую связаны с уменьшением ставки по ипотечному кредитованию и повышением спроса населения на ипотеку.

Делая прогноз по ипотечному кредитованию на 2020 год, стоит учитывать, что ипотечное кредитование вписано в национальный проект «Жилье и городская среда» – это один из ключевых элементов проекта, наряду с планами увеличить ввод жилья и обеспечить им максимум семей.

Основными целями в рамках национальных проектов стали уровень процентной ставки и количество выданных кредитов:

- ставка должна будет составить в 2020 году значения в 8,7% годовых – с дальнейшим снижением до 7,9% к 2024 году;

- количество выданных кредитов должно составить в 2020 году 1,57 миллиона, а к 2024 году – 2,26 миллионов.

Также можно заметить, что ипотечное кредитование начало расти с июля 2019-го, когда банки положительно оценили первый сигнал – снижение ключевой ставки. Кроме того, появилось понимание, что большая часть жилья в новостройках все еще продается по старым ценам[6].

Основную роль в дальнейшем изменении ставок будет играть политика Центробанка, уверены эксперты. Так, Елена Балашова, эксперт в области недвижимости и информационных технологий, говорит, что очередная волна снижения ставок приведет, скорее, к росту числа обращений за рефинансированием ипотеки.

#### **Список использованных источников:**

1 Ключевая ставка Банка России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cbr.ru>

2 Сайт Банка России: Ипотечное жилищное кредитование [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://cbr.ru>

3 Федеральная служба государственной статистики: Среднедушевые денежные доходы населения, оперативные данные по России [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.gks.ru>

4 Федеральная служба государственной статистики: Ввод в действие зданий жилого и нежилого назначения в Российской Федерации [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.gks.ru>

5 Кредит и ипотека: Ипотечное кредитование с государственной поддержкой 2016 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://kredit-za.ru/ipoteka>



6 Банки сегодня: Что будет с ипотекой в 2020 году? Официальные прогнозы и мнения экспертов [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://bankstoday.net/last-articles>