

*Сухомлинова Майя Константиновна,  
магистрант 2-го курса заочного отделения кафедры банковского дела,  
ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный экономический университет  
РГЭУ (РИНХ)», Ростов-на-Дону, Россия*

*Семенюта Ольга Гетовна  
д.э.н., профессор, ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный  
экономический университет РГЭУ (РИНХ)», Ростов-на-Дону, Россия*

## **К ВОПРОСУ О ЗАВИСИМОСТИ ОБЪЕМА ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ, КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ И ИНФЛЯЦИИ**

***Аннотация:** Научная статья освещает проблему зависимости объемов ипотечного кредитования от размера ключевой ставки и уровня инфляции, показана динамика ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации и динамика инфляции. В статье автор выразил возможные прогнозы на рост ключевой ставки и инфляции в связи с надвигающимся «ипотечным бумом» в 2020-2021 годах.*

***Ключевые слова:** ипотечное кредитование, объем выданных кредитов, рост, процентная ставка, инфляция.*

## **THE DEPENDENCE OF THE VOLUME OF MORTGAGE LOANS ON THE REFINANCING RATE AND INFLATION**

***Abstract:** The scientific article highlights the problem of dependence of mortgage lending on the size of the key rate and the level of inflation, shows the dynamics of the key rate of the Central Bank of the Russian Federation and the dynamics of inflation. In the article, the author expressed possible forecasts for the growth of the key rate and inflation in connection with the impending "mortgage boom" in 2020-2021.*

***Key words:** mortgage lending, the volume of loans, growth, interest rate,*

*inflation.*

Инфляция отражает финансовую устойчивость и стабильность государства, в то время как ключевая ставка показывает реальную ситуацию в экономике. Выходит, что эти 2 показателя взаимосвязаны. Если будет расти инфляция, то ключевая ставка тоже будет увеличиваться, и наоборот.

Таблица 1 – Динамика ключевой ставки ЦБ РФ<sup>1</sup>

Дата	% ставка	Изменения
16.12.2014	17	-
02.02.2015	15	-2%
16.03.2015	14	-1%
05.05.2015	12,5	-1,5%
16.06.2015	11,5	-1%
03.08.2015	11	-0,5%
14.06.2016	10,5	-0,5%
19.09.2016	10	-0,5%
27.03.2017	9,75	-0,25%
02.05.2017	9,25	-0,5%
19.06.2017	9	-0,25%
18.09.2017	8,5	-0,5%
30.10.2017	8,25	-0,25%
18.12.2017	7,75	-0,5%
12.02.2018	7,5	-0,25%
26.03.2018	7,25	-0,25%
17.09.2018	7,5	+0,25%
17.12.2018	7,75	+0,25
17.06.2019	7,5	-0,25%
29.07.2020	7,25	-0,25%
09.09.2019	7,0	-0,25%
28.10.2019	6,5	-0,5%
16.12.2019	6,25	-0,25%
10.02.2020	6,0	-0,25%
27.04.2020	5,5	-0,5%
22.06.2020	4,5	-1 %

<sup>1</sup> Составлено автором на основе данных Официального сайта Банка России <http://www.cbr.ru/>.

В частности, снижение ключевой ставки способствует росту денежной массы, что может стимулировать инфляцию. Данный процесс можно наблюдать на Рисунке 1.

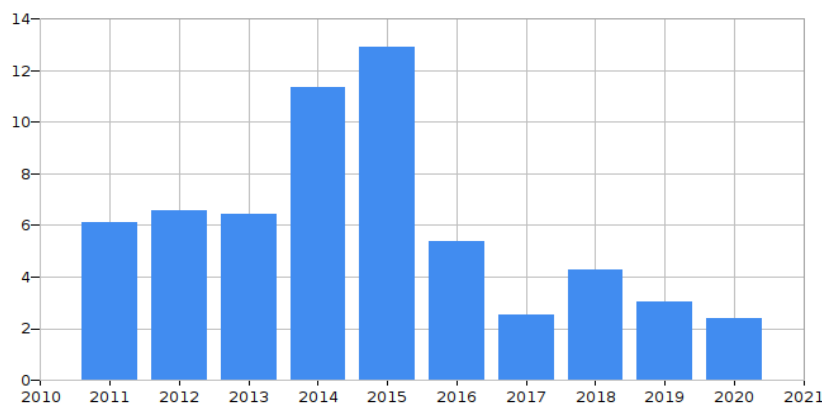


Рисунок 1.- Уровень инфляции в России с 2010 по 2020 гг.<sup>2</sup>

В случае роста ключевой ставки банковские ресурсы дорожают, возросшие банковские издержки увеличат ставку по кредитам для конечного потребителя. При существенном возрастании ключевой ставки граждане будут потреблять меньше товаров и услуг, что приведет к укреплению национальной валюты. Следовательно, повышение ключевой ставки способствует сжатию денежной массы. Так как ключевая ставка в РФ стабильно уменьшается, правительство опасается роста денежной массы, которая в последствии может привести к увеличению цен, т.е. инфляции.

Поэтому, в связи с надвигающейся проблемой роста денежной массы в обращении, 16 апреля 2018 года ЦБ РФ в лице Игоря Дмитриева - главы департамента денежно-кредитной политики, снял ограничение на повышение уровня ключевой ставки. Виной тому послужили новые антироссийские санкции, которые повлекли за собой обвал отечественного фондового рынка и ослабление курса национальной валюты. Следовательно, необходимо ждать на фоне плавного возвращения уровня инфляции в размере 4 % годовых и увеличение ключевой ставки.

Темп прироста потребительских цен, по мнению Центрального Банка РФ, к концу 2020 года составит 3,7-4,2%. Также ожидается, что на конец 2020 года

<sup>2</sup> Официальный сайт Банка России. - [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/>

годовая инфляция будет в пределах 3,5-4 %. К концу 2020 года годовая инфляция, как предполагает ЦБ РФ, возвратится к 4 % годовых. Это произойдет, когда будут исчерпаны повышения НДС и эффекты произошедшего ослабления рубля.

Сегодня Банк России указывает на превалирование дезинфляционных рисков, которые связаны с изменением ситуации в мире и России по поводу пандемии коронавируса и введение ограничительных мер, которые очень сильно влияют на восстановление российской экономики

Указанные закономерности находят яркое подтверждение в динамике ипотечного кредитования в нашей стране. На фоне снижения процентных ставок в 2020 году отмечался интенсивный рост выданных ипотечных жилищных кредитов.

Таблица 2 - Количество и объем предоставленных кредитов физическим лицам<sup>3</sup>

Дата	Количество предоставленных кредитов. единиц	Изменение, ед.	Объем предоставленных кредитов, млн. руб.	Изменение, ед.
01.01.2016	710 450	-	1 168 240	-
01.01.2017	863 803	153 353	1 481 068	312 828
01.01.2018	1 092 316	228 513	2 027 562	546 494
01.01.2019	1 352 013	269 697	2 967 746	940 184
01.01.2020	1 187 797	-164 216	3 525 313	557 567

Количество предоставленных кредитов за год снизилось на 164216 млн. единиц. Но Объем выдач за 1 год вырос на 15,8 % и достиг 3 525 313 000 рублей, что значительно превысило уровень предшествующих лет. На все виной снижение ключевой ставки ЦБ РФ.

<sup>3</sup> Составлено автором на основе данных Официального сайта Банка России <http://www.cbr.ru/>.

Поведение потребителя за 2019 год показывает снижение количества выданных кредитов. В то время как суммы выдач увеличиваются. Это означает, что деньги дешевеют, инфляция снижается

Но что же ждать на ближайший 2020 год? Можно предположить, что снижение ставок, и как следствие, ипотечный бум возобновится. Аналитика прогнозируют снижение ипотечной ставки до 7 %.

Вместе с тем, Герман Греф, высказывает мнение, что в 2020 году можно ожидать ставку по ипотечным кредитам в размере 6,1%. Такое снижение ставки со стороны Сбербанка несомненно повлияет на всеобщий вектор развития. Если Сбербанк решит стимулировать спрос низкими процентами, остальным игрокам банковского рынка для сохранения своей доли на рынке ипотечных услуг придется понижать ставки. Однако в любом случае пределом такого снижения будет выступать ключевая ставка.

Но приводить какие-то однозначные цифры по ставкам ипотеки еще рано – современная экономическая ситуация характеризуется отсутствием стабильности и предсказуемости.

#### **Список литературы:**

1. Семенюта О.Г. Данченко Е.А. Рынок банковских услуг как фактор устойчивости банковской системы [Текст] / О.Г. Семенюта, Е.А. Данченко // Финансы и кредит. – 2014. – № 2 (578). – С. 2-9.
2. Официальный сайт Банка России. - [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.cbr.ru/>
3. Семенюта О.Г. Технологические инновации в продаже банковских продуктов [Текст] / О.Г. Семенюта, И.И. Бычкова // Современные технологии управления. – 2016. № 3 (63). – С. 55-62.
4. Уразова С.А. Направление совершенствования организации банковского ипотечного жилищного кредитования // Трансформация финансово-кредитных отношений в условиях финансовой глобализации: материалы XI Международной научно-практической Интернет-конференции. – Ростов н/Д:

Ростовский государственный экономический университет "РИНХ", 2015. – С.  
26-28.