

## **РЫНОК ВТОРИЧНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ДИНАМИКИ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ В 2023 ГОДУ**

Никитенко А. Д., Зиннатуллин Т. А. – бакалавры,  
Научный руководитель – Маркова С. В., к. э. н., доцент  
кафедры экономической теории и эконометрики,  
Казанский (Приволжский) Федеральный Университет,  
г. Казань, Российская Федерация

**Аннотация:** в статье предлагается обзор на динамические изменения рынка вторичной недвижимости под воздействием изменения ключевой ставкой в Российской Федерации на отрезке с января по октябрь 2023 года. Было проведено исследование, результаты которого продемонстрировали, что изменение ключевой ставки является основополагающей причиной трансформации спроса на рынке вторичной недвижимости. Исходя из проведенного исследования был сделан вывод: ключевая ставка – основополагающий макроэкономический фактор, задающий тренд спроса на недвижимость и в благоприятных условиях находящийся в обратной зависимости от количества одобренных ипотек.

**Ключевые слова:** ипотека, количество сделок, динамика, ключевая ставка, процентный пункт.

## **THE SECONDARY REAL ESTATE MARKET IN CONDITIONS OF KEY RATE VOLATILITY IN 2023**

**Annotation:** the article provides an overview of the dynamic changes in the secondary real estate market under the influence of changes in the key rate in the Russian Federation in the period from January to October 2023. A study was conducted, the results of which demonstrated that the change in the key rate is the fundamental reason for the transformation of demand in the secondary real estate market. Based on the conducted research, it was concluded that the key rate is the fundamental macroeconomic factor that sets the trend of demand for real estate and is inversely dependent on the number of approved mortgages.

**Keywords:** mortgage, number of transactions, dynamics, key rate, percentage point.

Трансформации на особенно востребованном рынке недвижимости (вторичном) происходят ежемесячно. Число сделок, проводящихся на данном рынке с привлечением средств ипотечного кредитования, занимает значительную долю от общего объема операций купли–продажи недвижимости. На наш взгляд, основополагающим фактором стабильности рынка вторичной недвижимости является процентная ставка. Ставка рефинансирования оказывает непосредственное влияние на ставку ипотечного креди-

тования. На рынке вторичной недвижимости в стабильные для экономики периоды доля сделок с привлечением средств ипотечного кредитования достигает 71,4 % [1]. Справедливо утверждать, что ипотечное финансирование занимает ключевую позицию в контексте приобретения объектов недвижимости.

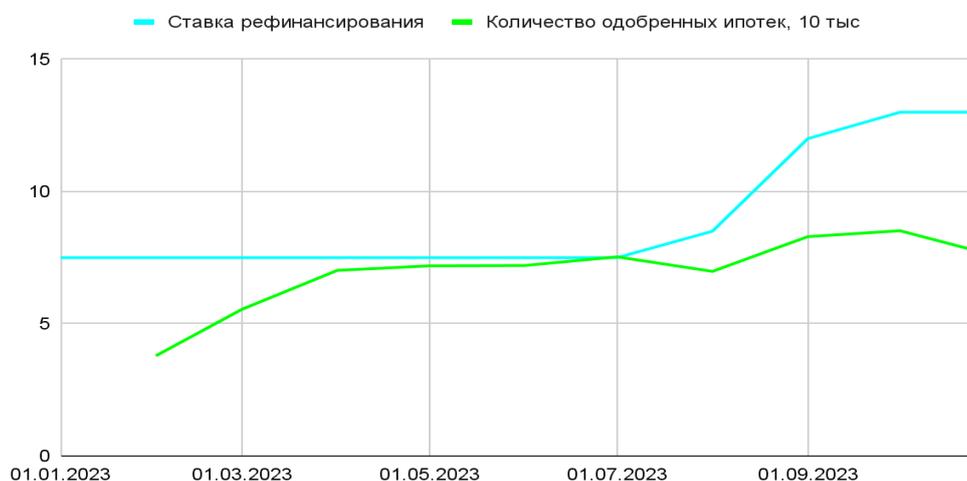


Рисунок 1 – соотношение динамики ставки рефинансирования и количества одобренных физическим лицам ипотек

Количество одобренных ипотек в начале года всегда меньше, чем в конце. Это связано с наличием в стране длительных новогодних праздников, в которые потенциальные потребители отдают предпочтение рекреации, а не поиску объектов недвижимости и комплексу мероприятий, связанных с данным процессом, что непосредственно отражается на снижении покупательской активности на рынке вторичной недвижимости. Из графика стоит выделить стабильность, наблюдаемую с января по июль 2023 года. Никаких предпосылок для изменения ситуации нет, процентная ставка стабильна – 7,5 п. п. Центральный Банк 21 июля объявляет о заседании совета директоров, в этот же день процентная ставка повышается на 100 б. п., до уровня 8,5. п. п. Наблюдается снижение количества одобренных ипотек, так как заемщики отреагировали на повышение процентной ставки и стали брать ипотеки менее охотно ввиду ухудшения условий. 11 августа ЦБ вновь объявляет о планируемом заседании директоров, уточняя, что вполне допускает повышение ключевой ставки. 15 августа процентная ставка повышается на 2,5 п. п., до 12 п. п. Однако далее происходит не падение спроса на ипотеку, а наоборот, его резкое повышение. Связано это с неопределенностью и желанием оформить ипотеку по предыдущим, уже поднятым ранее, условиям. Происходит активизация потребительского спроса как на недвижимость, так и на ипотеки. Стоит сделать важное уточнение: процентное соотношение между первичным и вторичным рынком относительно стабильности ключевой меняется в сторону новостроек. Если с января по июль около 72 % средств ипотечного кредитования бра-

лись на приобретение вторичного жилья, то с августа по октябрь только 55 % ипотек брались под покупку объекта на рынке вторичной недвижимости. В октябре можно заметить снижение спроса на ипотеки, так как неопределенность прошла и потребители начали понимать, что по текущим условиям брать ипотеку не выгодно, стоит ждать понижения ключевой ставки. Тренд падения спроса будет продолжаться вплоть до изменения ситуации в любую из сторон, в сторону понижения ключевой ставки – придет возрастающая тенденция заявок на ипотеку, в сторону повышения ключевой ставки – наступит стагнация с последующим падением спроса. С нашей точки зрения, на данный момент исключительно государственное вмешательство может повлиять на ситуацию, складывающуюся на рынке вторичной недвижимости. Ситуация с изменением процентной ставки носит неоднозначный характер ввиду неопределенности и резкой смены обстановки, к чему население не подготовлено. Из-за этого наблюдается неординарная ситуация – спрос на ипотеки растет вместе повышением цены ипотеки. Однако такая ситуация продолжается до момента адаптации населения к текущей ситуации, далее все происходит по известным законам. Касаемо ипотечного кредитования – обратная зависимость от ключевой ставки, чем выше ставки, тем меньше заявок на ипотеку. Спрос на рынке вторичной недвижимости при прочих равных условиях в ближайшее время будет снижаться в арифметической прогрессии, с шагом примерно в минус 10 тысяч ипотек и, соответственно, сделок купли-продажи. Если регулятор решит понизить процентную ставку, то ситуация резко изменится в сторону увеличения сделок, увеличить – образуется стагнация и застой на рынке недвижимости. Однозначно можно сказать, что процентная ставка – основополагающий макроэкономический фактор влияния на рынок вторичной недвижимости. Ее изменение задает тренд и определяет покупательную активность на рынке вторичной недвижимости, а также влияет на другие макроэкономические показатели, которые в тесном переплетении воздействуют на иные компоненты экономической системы Российской Федерации.

#### Список литературы

1. Рейтинг регионов по количеству ипотечных сделок [Электронный ресурс] // Домклик. – Режим доступа: <https://opendata.domclick.ru/issues/table/rossiya/month/2019-01-01>. – Дата доступа: 02.10.2023.
2. Индексы цен на вторичном рынке жилья по субъектам Российской Федерации [Электронный ресурс] // Росстат. – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/statistics/price>. – Дата доступа: 03.10.2023.
3. Доля ипотечных сделок [Электронный ресурс] // Рамблер/финансы. – Режим доступа: <https://finance.rambler.ru/realty/47413332-dolya-ipotechnyh-sdelok-v-sentyabre-2021-goda-na-vtorichke-sostavila-62/>. – Дата доступа: 03.10.2023.
4. Ключевая ставка Банка России и инфляция [Электронный ресурс] // Банк России. – Режим доступа: <https://cbr.ru/statistics/ddkp/infl/#highlight=инфляция%7Синфляции>. – Дата доступа: 04.10.2023.