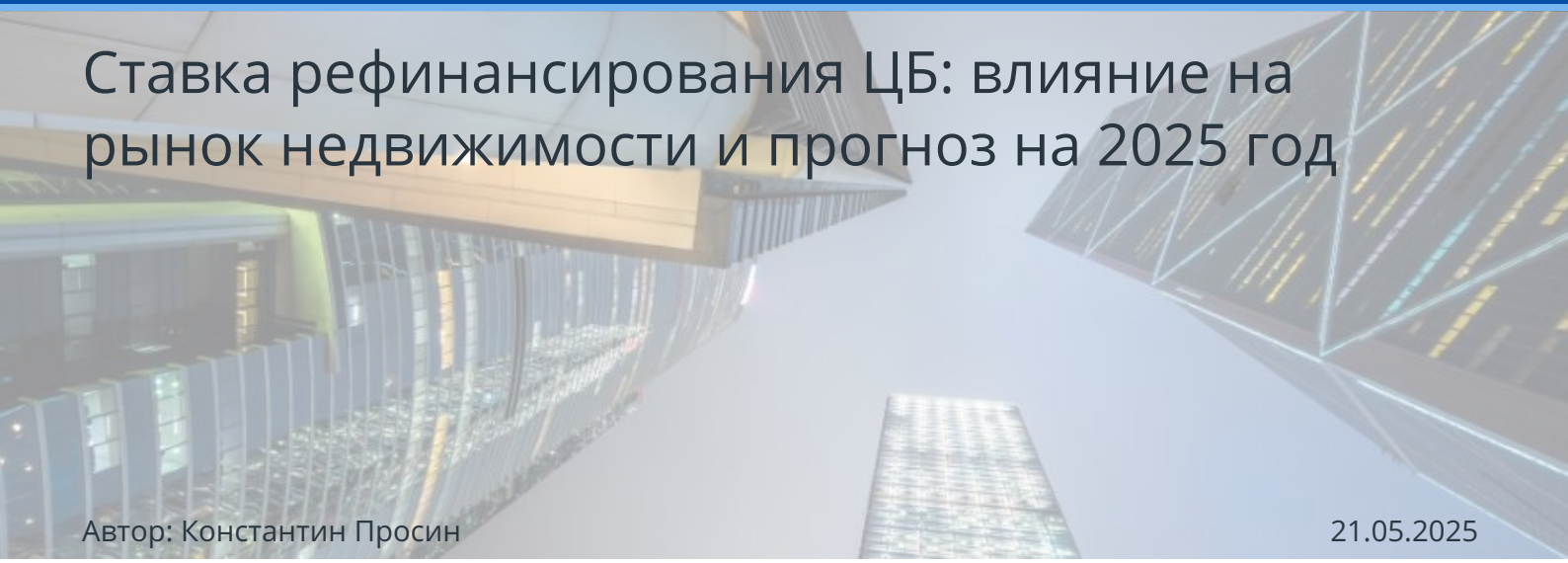
Ставка рефинансирования ЦБ: влияние на рынок недвижимости и прогноз на 2025 год



Автор: Константин Просин
21.05.2025

В условиях экономической нестабильности вопрос о будущем финансовых механизмов в стране волнует многих. Ставка рефинансирования, или ключевая ставка Центробанка, оказывает непосредственное влияние на стоимость ипотечных кредитов, доходность банковских вкладов, инфляционные процессы и, как следствие, на состояние рынка недвижимости. Прогноз динамики ставки рефинансирования позволяет участникам рынка – от застройщиков и инвесторов до конечных потребителей – принимать взвешенные решения и адаптироваться к возможным изменениям экономической конъюнктуры.

Ставка рефинансирования – что это?

Это минимальный процент, с которым Центробанк (ЦБ РФ) выдает кредиты банкам коммерческим. Ставку рефинансирования причисляют к основным механизмам, используемым ЦБ для сдерживания инфляции или стимулирования кредитования. Когда ключевая ставка повышается, кредиты для банков, а следовательно, и для предприятий, и для населения, становятся дороже. При этом растут проценты на депозитах и банковских вкладах граждан. Снижение ставки, напротив, удешевляет кредитование, но уменьшает прибыль для держателей вкладов.

Прогноз по ставке рефинансирования на 2025 год

Анализ сложившейся ситуации в экономике указывает на неоднозначные тенденции. С одной стороны, инфляция не уменьшается и остается выше целевых показателей. С другой, наблюдается сдержанный рост экономики, а это требует поддержания доступного кредитования. В этой связи наиболее вероятными кажутся два сценария изменения ключевой ставки в этом году. Первый – ее сохранение на установленной позиции 21% и даже повышение для сдерживания инфляции, второй сценарий – умеренное снижение осенью или зимой. В качестве основных факторов, определяющих политику ЦБ, можно выделить уровень инфляции, динамику курса рубля и общую экономическую и политическую обстановку.

Влияние «ключа» на ипотечный рынок

Как ставка ЦБ влияет на недвижимость? Напрямую. Очевидно, когда жилищные кредиты дорожают, все меньше людей могут себе позволить купить квартиру на заемные средства. А сейчас процент по рыночной ипотеке (то есть, без льготных программ) такой, что ставки являются заградительными.

Разумеется, ипотечники ушли с вторичного рынка, где практически нет льготного кредитования, – остались только те клиенты, кому от банков не нужна полная сумма на приобретение жилплощади, а требуется лишь доплата в размере 2–3 млн рублей при альтернативной сделке (когда человек продает одну квартиру и на вырученные деньги покупает другую). Таких всего 10% в общем составе покупателей «вторички» в Москве, остальные приобретают жилье на собственные средства.

Если говорить обо всех сегментах городской недвижимости, то более 80% жилищных кредитов в столице сейчас выдаются по льготной ипотеке на новостройки. Соответственно, спрос на жилье падает, и все больше копится денег на банковских вкладах.

Взаимосвязь между ключевой ставкой и ипотечными продажами наглядно продемонстрировал кризис 2014 года: резкое повышение ставки с 9,5% до 17% в декабре привело к значительному сокращению объемов кредитования и стагнации в секторе недвижимости.

Ставка рефинансирования и недвижимость в целом

Изменение ставки рефинансирования оказывает комплексное воздействие на сферу жилья. Существенное снижение ключевой ставки – примерно до 12% годовых – приведет к тому, что на рынок хлынут ипотечные приобретатели (потому что кредиты станут доступными) и люди со своими деньгами (потому что доходность депозитов и вкладов снизится, им придется подбирать другие активы для фиксации прибыли, а недвижимость – самый надежный и понятный).

Соответственно, при росте спроса стоимость жилья пойдет вверх, активизируется новое строительство, и инвесторы будут проявлять все больший интерес к недвижимости, видя возможности выгодного вложения средств. Вероятно, это произойдет не в текущем году – для таких серьезных изменений требуется долгое время, но подвижки могут начаться. Если же ключевая ставка сохранится на прежнем уровне, то до конца 2025 года рынок останется скучным – предложение, спрос и цены не будут меняться, объемы нового строительства сократятся.

Рекомендации

Прогноз коррекции ключевой ставки имеет важное значение для участников жилищного рынка. Компания ИНКОМ-Недвижимость рекомендует потенциальным покупателям и инвесторам внимательно следить за макроэкономическими тенденциями и прогнозами экспертов. В условиях неопределенности целесообразно рассматривать различные сценарии развития событий и принимать решения, исходя из собственных финансовых возможностей и долгосрочных целей. В случае снижения ставки рефинансирования может быть оправданным приобретение недвижимости в ипотеку, тогда как в условиях роста ставки

стоит рассмотреть альтернативные варианты инвестирования или отложить покупку до более благоприятного момента.