

Поиск компаний, физических лиц, торговых марок

Главная ЖК «Мечта» 25 июня 2026

Точка невозврата в льготной ипотеке: каким будет рынок в июле



ЖК «Мечта»

Управление недвижимым имуществом

В этом материале — анализ доступной на сегодня информации и оценка того, как новые вводные могут отразиться на стратегии покупателя



Источник изображения: Пресс-служба ЖК «Мечта»

Мы используем cookie. Это позволяет нам анализировать взаимодействие посетителей с сайтом и делать его лучше. Продолжая пользоваться сайтом, вы соглашаетесь с [использованием файлов cookie](#) и [политикой конфиденциальности](#).

Понятно

строительной отрасли.

Подробнее про эксперта

То, что рынок ждут перемены, — не слух и не домысел. Вице-премьер Марат Хуснуллин еще в конце прошлого года публично обозначил вектор: «Мы будем предлагать продлить «Семейную ипотеку» с уточнением: повысить ставку для семей, имеющих одного ребенка, а для семей, имеющих двух и более детей, оставить льготную ставку». Это прямая речь человека, курирующего отрасль.

Глава Центрального банка Эльвира Набиуллина в своих выступлениях последовательно проводит линию на сокращение разрыва между рыночными и субсидируемыми ставками. Ее тезис о том, что поддержка должна становиться более адресной, фактически означает демонтаж широкого льготирования. Оба спикера недвусмысленно дают понять: прежнего объема государственного субсидирования не будет.

Что следует из документов, попавших в распоряжение СМИ

В конце июня издание «Известия» опубликовало данные документа, разосланного банкам. Ссылаясь на него, журналисты приводят параметры реформы, которые сейчас обсуждаются. Официального подтверждения они пока не получили, однако как индикатор направления эти цифры показательны.

Дифференциация ставок. Предполагается отказ от единой ставки в пользу сетки, зависящей от количества детей в семье и региона приобретения жилья. Для Москвы, Подмосковья, Петербурга и Ленинградской области ожидаются следующие уровни: 12% для семей с одним ребенком (лимит до 12 млн рублей), 10% — с двумя детьми (до 15 млн), 8% — с тремя (до 18 млн), 6% и 4% — для семей с четырьмя и пятью детьми соответственно (до 18 млн). В остальных регионах ставки могут быть на два процентных пункта ниже.

Срочность льготы. Пожалуй, наиболее существенное нововведение — ограничение периода субсидирования 15 годами. После истечения этого срока Минфин перестает компенсировать банку недополученную прибыль, и кредитная организация получает право поднять ставку до уровня «ключевая плюс два процентных пункта». Заемщик, таким образом, на горизонте полутора

Гипотечный контекст: почему это важно сейчас

Помимо собственно ипотечной реформы, на рынок влияет и традиционная динамика ценообразования в новостройках. По моим наблюдениям, любой проект проходит один и тот же ценовой цикл: на стадии котлована застройщик устанавливает минимальную цену квадратного метра за весь жизненный цикл объекта. Это связано с необходимостью привлечь первых покупателей и обеспечить наполнение эскроу-счетов, от которого зависит стоимость проектного финансирования. По мере роста строительной готовности цена планово повышается, и к моменту ввода в эксплуатацию она может быть на 20–25% выше стартовой.

Сам по себе этот механизм абсолютно нормален и не является маркетинговой уловкой — это экономика девелоперского цикла. Но в сочетании с предстоящей реформой льготной ипотеки он создает ситуацию, в которой покупатель, принимающий решение в июне, действует в принципиально иных финансовых условиях, чем тот, кто выйдет на рынок в августе.

Вместо резюме

Мы живем в момент пересборки ипотечной системы. Независимо от того, в каком именно виде будут утверждены новые параметры «Семейной ипотеки», тренд очевиден: условия становятся более дифференцированными, а сам инструмент — менее субсидированным. Это не хорошо и не плохо, это новая реальность, в которой рынок будет существовать ближайшие годы. Понимание этой реальности, как мне кажется, и есть главный актив покупателя сегодня. Не принимать решение спонтанно, но учесть надвигающиеся изменения в своем финансовом планировании.

Рубрики Теги

[Государственная поддержка](#)[Недвижимость](#)[Девелопмент](#)[Ипотека](#)[Застройщики](#)[Предыдущая](#)

Фундамент для 400 малышей: в ЖК «Мечта» залили основание детского сада

[Следующая](#)

Дизайн-фестиваль «Лето в Мечте»: загородное событие июля

**ООО «КОМПАНИЯ АЛЬФАСОФТ»**

Как ФНС отбирает компании для проверки самозанятых в 2026 году

Мнение эксперта 7 августа 2026

ГОСТСЕРТГРУПП

Как маркетплейсы будут проверять декларации с 1 октября 2026 года

Мнение эксперта 4 августа 2026

ТМДЕКС

7 неочевидных при зарегистрировать

Мнение эксперта

Выбор редакции: экспертные публикации и Сюжеты РБК

Подписаться



Я принимаю [пользовательское соглашение](#) и соглашаюсь с [правилами использования и обработки персональных данных](#).

Рекомендации партнеров:**3LOGIC GROUP**

3Logic Group расширяет линейку телевизоров Raskat

Новость 13 августа 2026

RULIZOR

Какую поддержанную машину выбрать для города и ежедневных поездок

Мнение эксперта 13 августа 2026



TOP&CO

Кто управляет миллиардами: цена команды управления строительством

Мнение эксперта 13 августа 2026

Новости отрасли:

ЭВО

Аренда или покупка квартир: что и почему выбирают петербуржцы в 2026 году

Мнение эксперта 24 июня 2026

ЭВО

Семейная ипотека с 1 июля 2026: предварительный анализ вводимых мер

Мнение эксперта 25 июня 2026

Все новости:

ГРУППА ИТ-КОМПАНИЙ LAD

ИИ-платформа Ladcraft для консалтинга: опыт кейс-чемпионата в МТПП

Группа компаний 25 июня 2026

CRYSTALSOUND

Почему стационарный синхронный перевод проигрывает мобильному



SOUTH HUB

Топ-менеджеры 40 компаний протестировали мультиагентные ИИ-системы

Новость 25 июня 2026

[О проекте](#)[Поделиться новостью на РБК](#)[Получить пробный доступ](#)[Корпоративная подписка РБК](#)[Стать экспертом](#)[Отзывы о вашей компании](#)[Поделиться кейсом](#)[Создать профиль группы компаний](#)[Отзывы о сервисе](#)[Сертифицированные партнеры](#)[Лента публикаций](#)[Эксперты](#)[Выбор редакции](#)[Кейсы](#)[Вебинары](#)[Мероприятия](#)[Учебник РБК Компании](#)[Статьи о бизнесе](#)

[каталог ит по регионам](#)[Правила использования сервиса](#)[Правила использования изображений](#)

Контакты

[Справка по сервису](#)[Поиск по ОГРН](#)[Поиск по ИНН](#)[Статистика и аудитория](#)[Источники данных](#)[Источник отчетности Контур.Фокус](#)[Вопросы и ответы](#)[Политика Cookies РБК](#)[Контактная информация](#)[Редакция](#)[Рассылка РБК Новости](#)[Информация об ограничениях](#)[Правовая информация](#)[О соблюдении авторских прав](#)

© АО «РОСБИЗНЕСКОНСАЛТИНГ», 1995–2026. Сообщения и материалы информационного агентства «РБК» (зарегистрировано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор) 09.12.2015 за номером ИА №ФС77-63848) сопровождаются пометкой «РБК». Отдельные публикации могут содержать информацию, не предназначенную для пользователей до 18 лет. companycardsfeedback@rbc.ru