

Льготу крепче привязали к ребёнку: как новые правила семейной ипотеки отразятся на рождаемости и ставропольских стройках

С 1 февраля 2026 года ужесточились критерии для получения семейной ипотеки. Новые правила могут оказать влияние на рождаемость и рынок недвижимости Ставрополя. «Победа26» побеседовала с экспертами о схемах наживы, из-за которых пришлось менять закон, а также прогнозах в демографии и экономике.

На всех не хватало?

Теперь при оформлении семейной ипотеки на одного супруга второй должен стать созаёмщиком. В случае развода получить кредит можно только при рождении нового ребёнка в другой семье, сообщает РБК со ссылкой на Минфин. Рассматривая заявку, семью проверят по СНИЛС малыша, появление которого дало право на льготную ипотеку.

Таким образом одна пара не сможет одновременно купить несколько квартир под льготный процент.

Семейную ипотеку в России запустили в 2018 году. Она должна была стимулировать рождаемость и повышать доступность недвижимости для молодых родителей. Однако на льготном рынке возник дисбаланс.

«До февраля 2026 года существовала практика отдельного оформления кредитов супругами, что позволяло одной семье приобретать две и более квартир под 6% годовых. С точки зрения социальной справедливости, такая модель создавала диспропорции: часть семей не могла получить даже одну ипотеку из-за исчерпания банковских лимитов, в то время как более обеспеченные слои населения использовали господдержку для приумножения активов»,

— объяснил доцент кафедры социологии и социальных инноваций Высшей школы креативных индустрий СКФУ Александр Гапич.

Такие случаи, как пояснила кандидат экономических наук Елена Золотова, не были доминирующими, но создавали системный перекос: бюджетные субсидии распределялись неравномерно и не всегда в пользу тех, кто действительно нуждался.

«Масштабная поддержка часто требует корректировки правил. Ужесточение условий — это, скорее, реакция на выявленные лазейки в механизме программы, а не на поведение большинства семей»,

— уверена эксперт.

Кому станет хуже?

Нововведения направлены на блокировку лазейки для высокодоходного сегмента населения, использующего семейную ипотеку как инвестицию. Однако они создают трудности и для среднего класса, для которого льготная программа была инструментом расширения жилья при пополнении

в семье, что соответствовало целям правительства.

Теперь же для оформления нового льготного кредита необходимо, чтобы предыдущая ипотека была полностью погашена.

«В условиях, когда средний срок ипотеки составляет около 7–12 лет, семья оказывается запертой в имеющемся жилье, что может негативно сказаться на решении о рождении следующего ребенка. Поэтому изменения ведут к потенциальному конфликту между целью экономии бюджетных денег и целью стимулирования рождаемости»,

— рассуждает социолог Александр Гапич.

Для классической семьи, где родители и ребёнок живут вместе и оформляют ипотеку на первое жилье, доступ к программе не меняется. А вот для семей с отдельной регистрацией, разводом или действующей ипотекой новые требования могут стать существенным барьером.

«Я бы сказала, что изменения не критичны системно, но чувствительны на уровне отдельных категорий семей»,

— считает экономист Елена Золотова.

Застой — сейчас, устойчивость — потом

По подсчётам аналитиков «Домклик», Ставрополье — один из регионов-лидеров по доле выданных семейных ипотек. Процент оформления семейных ипотек доходит до 84–87 от общего количества сделок. Из-за этого, по мнению Елены Золотовой, любые изменения критериев льготного кредита в крае будут ощущаться сильнее, чем в регионах с более многообразным ипотечным рынком.

«Система выдачи семейной ипотеки на Ставрополье очень развита и востребована, потому что большая часть новостроек и частных домов от застройщика возводится и продаётся именно по ней»,

— подтвердил директор одного из ставропольских агентств недвижимости Георгий Ляшов.

Рынок недвижимости, по наблюдениям эксперта, сейчас в застое. При этом спрос на новостройки благодаря льготным программам сохранялся, поэтому цены на них сейчас значительно выше, чем на вторичное жильё.

«Разрыв между первичкой и вторичкой очень ощутимый. Иногда в готовом доме можно купить квартиру на 20-25% дешевле, чем в том же жилом комплексе, но на этапе котлована»,

— привёл пример Георгий Ляшов.

Нововведения грозят краткосрочным спадом активности на первичном рынке, особенно среди семей, которые не проходят по новым критериям. А вот в долгосрочной перспективе изменения могут сделать рынок более устойчивым: спрос станет реальным, а не стимулированным

исключительно льготными ставками, прогнозирует экономист Елена Золотова.

Нужна не только крыша

Российская модель субсидирования жилищных кредитов напрямую связана с демографической повесткой. Однако одной льготной ипотекой, по мнению Александра Гапича, тренд на снижение рождаемости не переломить.

«Исследования фиксируют, что доступность ипотеки может заметно повышать готовность семьи к рождению ребёнка, но на уровне страны рождаемость продолжает оставаться недостаточной»,

— говорит социолог.

По его словам, в некоторых странах, помимо ипотеки, действуют дополнительные экономические стимулы, связанные с инфраструктурой повседневности: доступностью детсадов/яслей, заботой о здоровье матери и ребёнка, возможностью гибкой занятости, предсказуемостью правил.

«Жилищные льготы — наиболее важный элемент, но без остальных компонентов они скорее облегчают выбор тем, кто уже хочет ребёнка, а на помогают повышать рождаемость. На Ставрополье семейная ипотека выполняет скорее стабилизирующую функцию, предотвращая резкое падение рождаемости и поддерживая строительную отрасль»,

— добавляет специалист.

В пользу многодетных

Владимир Путин поручил разработать проект, который привяжет ставку по ипотеке к количеству детей в семье. Предполагается, что с каждым последующим ребёнком процент будет снижаться, а с появлением четвёртого малыша остатки кредита погасит государство.

Такая инициатива может укрепить тренд на многодетность, уже появившийся на Ставрополье, полагает Александр Гапич. Однако молодые пары при высоком первоначальном проценте станут ещё дольше откладывать рождение первого ребенка.

На рынке недвижимости будет просто перераспределение спроса, прогнозирует Елена Золотова.

«Многодетные семьи станут более активными покупателями, тогда как семьи с одним ребёнком могут откладывать покупку или снижать бюджет сделки. Для экономики края эта инициатива — потенциально позитивный сигнал. Здесь важно, чтобы механизм был экономически устойчивым и не приводил к резкому росту бюджетных расходов на субсидирование ставок»,

— заключает экономист.