

# Структурный тупик рынка недвижимости

news

## Структурный тупик рынка недвижимости

[politsturm.com](http://politsturm.com)

2026-01-14

1 мин. на чтение

К 2026 году российский рынок жилья трансформировался в закрытый сегмент для финансового капитала, где высокая стоимость активов поддерживается вопреки резкому падению доступности жилья для большинства граждан.

Детали. Согласно данным на начало 2026 года, на первичном рынке сохраняется [рекордный объем нераспроданных площадей](#), при этом застройщики избегают снижения цен, стремясь сохранить залоговую стоимость объектов перед банками.

► Инвестиционный спрос сместился [в сторону банковских депозитов](#), доходность которых стабильно превышает доходность от аренды или перепродажи жилья в массовом сегменте.

► На фоне общего спада [сектор высокобюджетной недвижимости](#) демонстрирует рост, что свидетельствует о сохранении платежеспособности лишь у наиболее обеспеченных слоев населения.

Контекст. Стагнация рынка стала следствием завершения эпохи «дешевых кредитов» и льготных программ в 2024–2025 годах, приведших к перегреву цен и росту долговой нагрузки.

► Рекордная [ключевая ставка 21%](#) ЦБ в конце 2024-го фактически заблокировала классическую ипотеку для большинства наёмных работников, чьи доходы не позволяют обслуживать рыночные проценты. К 2026 году ставка снижена до 16%, но рынок остаётся замороженным.

► На рынке [наблюдается ускоренная монополизация](#): крупные девелоперы, аффилированные с госбанками, вытесняют средний и малый бизнес, консолидируя земельный фонд и строительные мощности.

► Жилищная политика последних лет была ориентирована на поддержку строительного сектора как локомотива экономики, что привело к [отрыву цен от реальных доходов населения](#).

Важно знать. В текущей экономической модели жилье используется прежде всего как финансовый актив и инструмент сохранения капитала, а не как социальное благо. Это создает парадокс «пустых новостроек» при сохранении дефицита доступных квадратных метров.

► Внедрение системы эскроу-счетов завершило процесс подчинения строительной отрасли финансовому капиталу. Теперь банки извлекают прибыль на всех этапах: от кредитования девелоперов до долгосрочного получения процентов от ипотечных заемщиков.

► Государственное регулирование направлено на поддержание стабильности банковской системы и застройщиков, что часто идет вразрез с интересами граждан, нуждающихся в снижении цен на жилье.

► Происходит переход к модели «экономики рэнтье»: из-за недоступности собственности формируется устойчивый слой долгосрочных арендаторов, вынужденных отдавать значительную часть заработной платы владельцам недвижимости и управляющим корпорациям.

► Текущая ситуация иллюстрирует классическое противоречие между общественным характером производства жилья и частной формой присвоения прибыли, где интересы рынка превалируют над потребностями общества.

Оригинальная статья