

Структурный тупик рынка недвижимости

news

Структурный тупик рынка недвижимости

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 рантье»: 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