

ЦБ закручивает гайки: рассрочка на жильё превращается в ипотеку

Банк России решил положить конец эпохе серых схем на рынке новостроек. Регулятор предложил ограничить максимальный срок рассрочки от застройщиков тремя годами после ввода дома в эксплуатацию. Инициатива, зафиксированная в проекте основных направлений развития финансового рынка на 2027–2029 годы, фактически ставит крест на длинных постоплатных схемах, которые в последние два года стали главной альтернативой дорогой ипотеке. Аналогичные нормы содержатся в законопроекте Минстроя и ЦБ, который должен вступить в силу с 1 сентября 2027 года.

Согласно документу, покупатель станет собственником квартиры сразу после сдачи дома, однако объект останется в залоге у застройщика до полного погашения задолженности. Все расчёты предлагается проводить через специальный счёт в банке, финансирующем стройку, а данные о рассрочке – передавать в бюро кредитных историй.

Документ также ограничивает долю квартир, продаваемых в длинную рассрочку, четвертью от проекта – сверх этого застройщику придётся согласовывать каждый случай с банком. Отдельно ЦБ предлагает запретить наценку на жильё при покупке в рассрочку: по данным регулятора, разница в стоимости при единовременной оплате и в рассрочку достигает 15–20%.

Объём выданных рассрочек достиг 1,5 трлн рублей – это около

17% стоимости всех заключённых договоров долевого участия. При этом деньги не попадают на эскроу-счета (специальные банковские счета, на которых деньги покупателя блокируются до тех пор, пока застройщик не выполнит свои обязательства по договору), что создаёт риски и для покупателей, и для самих девелоперов. Директор департамента банковского регулирования ЦБ Александр Данилов отметил, что из-за массовых рассрочек около 1 трлн рублей не доходят до эскроу, а застройщики фактически занимаются кредитованием, не оценивая риски перегрузки семейных бюджетов. Регулятор указывает, что этот инструмент фактически аналогичен ипотечному кредиту, однако создает больше рисков: он провоцирует скрытый рост долговой нагрузки населения, а уровень правовой

защиты покупателей оказывается ниже, чем в сегменте потребительского кредитования.

Сейчас 91% застройщиков используют этот инструмент, а у 40% компаний рассрочка занимает от четверти до трёх четвертей всех сделок. Пик пришёлся на 2024–2025 годы. Средний уровень дефолтов по рассрочкам составляет 5%, а в отдельных случаях превышает 15%. Для сравнения, рассрочка по ипотеке редко превышает 1%.

В «Циан» и «Инком-Недвижимости» настроены оптимистично: трёхлетний срок с учетом строительства дает до 6–7 лет, чего достаточно для большинства покупателей. В Рейтинговом агентстве строительного комплекса подчёркивают: сроки 5+ лет – это уже долгосрочное кредитование вне банковского регулирования, и важно не допустить формирования «параллельной банковской системы».

Пока ЦБ и Минстрой обсуждают, как «закрутить гайки» в сегменте рассрочек, у коммунистов – принципиально иной взгляд на проблему. В КПРФ считают, что сама по себе рассрочка – не зло, а инструмент, который при правильном подходе может решить жилищный вопрос для миллионов семей. Они предлагают сделать

рассрочку по-настоящему длинной и беспроцентной.

Ещё в январе 2024 года Николай Харитонов, тогда кандидат в президенты от КПРФ, выступил с инициативой ввести рассрочку на покупку первой квартиры для семьи на 20 лет без процентов. «Первая квартира должна быть просторной. Если семья хочет жить на земле – ссуда должна быть соответствующей», – говорил коммунист. Эта идея вошла в «Программу Победы» партии.

В июне 2026 года зампред комитета Госдумы по защите семьи Мария Дробот заявила: «Многочисленные семьи должны получить беспроцентную рассрочку на покупку первого жилья». Сенатор от КПРФ Айрат Гибатинов развил эту мысль в марте 2026-го, объяснив, зачем это нужно: «Несмотря на заявления, что вопрос не в деньгах, для молодых родителей это крайне важно. Именно высокая ежемесячная финансовая нагрузка часто становится той причиной, по которой семьи, уже готовые к рождению третьего и последующих детей, в итоге откладывают это решение». Если плата за собственную квартиру окажется ниже арендной, люди «почувствуют уверенность в будущем», считает он.

Лидер партии Геннадий Зюга-

нов в июле 2026-го высказался ещё жёстче, назвав ипотеку «инструментом ограбления». «Молодая семья годами во всём себе отказывает, чтобы накопить на первоначальный взнос. А потом её ждёт кабала на 30 лет – до самой пенсии. Переплаты по процентам достигают колоссальных величин. Банки богатеют, а семьи беднеют», – сказал он.

В соцсетях люди рассказывают: шли в рассрочку, потому что ипотеку не одобрили. Один пользователь повествует, как после рассрочки банки отказали в ипотеке на остаток суммы: «Я купил недвижимость год назад в рассрочку на год. Сейчас рассрочка закончилась, надо было остаток 25% оформить в ипотеку. Думал, всё будет просто – все крупные банки отказали».

Рынок уже второй год живёт в условиях, когда рыночная ипотека держится на уровне 17–21% годовых, а 82% выдач приходится на господдержку. Рассрочка стала спасательным кругом – и теперь этот круг сжимают. Для миллионов семей это была едва ли не единственная возможность зафиксировать цену и отложить платёж, для девелоперов – способ удерживать продажи. Но что остаётся обычному человеку, когда ему закрывают и этот путь? ЦБ предлагает загнать рассрочку в жёсткие рамки, но не предлагает ничего взамен. А ведь вопрос стоит предельно остро: либо жильё перестаёт быть товаром и становится правом, как предлагает КПРФ, либо мы продолжим смотреть, как целые поколения россиян всю жизнь платят за квадратные метры, в которых даже развешивать картину негде. Третьего не дано.

Мария Климанова

ООН и картографический кренинизм – политика против географии

Недавно Генеральная Ассамблея ООН проголосовала за резолюцию, призывающую отказаться от проекции Меркатора – одной из основных на сегодня проекций шарообразной поверхности земли на плоскость. 164 страны – «за», США – против, шестеро воздержались. Инициатором выступило Того от имени Африканского союза. Официальная цель – «более точное отражение реальных размеров Африки» и борьба с «картографическим колониализмом». Историк Ярослав Листов объясняет: речь идёт не о картографии, а о попытке подчинить географию политике.

– Да, действительно, проекция Меркатора искажает площади: чем дальше от экватора, тем сильнее раздуваются территории. Гренландия на классической карте выглядит почти как Африка, хотя на самом деле Африка в 14 раз больше. Это известный факт. Но это издержка проекции, а не её задача.

Герард Меркатор создал свою проекцию в 1569 году для морской навигации. Её главное свойство – сохранение углов (азимутов), что позволяет прокладывать курс по прямой линии на карте. Именно поэтому её до сих пор используют в морской и авиационной навигации. Как справедливо отметил даже министр иностранных дел Того, проекция Меркатора «по-прежнему полностью пригодна для морской и воздушной навигации».

Но у Меркатора есть и второе рождение. Для цифровых сервисов эта сетка координат оказалась идеальным решением: почти весь мир в ней можно уложить в квадрат и разбить на регулярную сетку квадратных

фрагментов – тайлов. На каждом следующем уровне масштаба каждый тайл делится ещё на четыре, поэтому карта быстро подгружает только нужные пользователю участки. Это не уникальное свойство Меркатора, но именно Web Mercator хорошо подошёл к такой системе и стал стандартом многих картографических сервисов. По сути, проекция Меркатора пережила второе рождение: сначала её геометрия оказалась удобной для морской навигации, а четыре века спустя её вариант Web Mercator – для интерактивных карт.

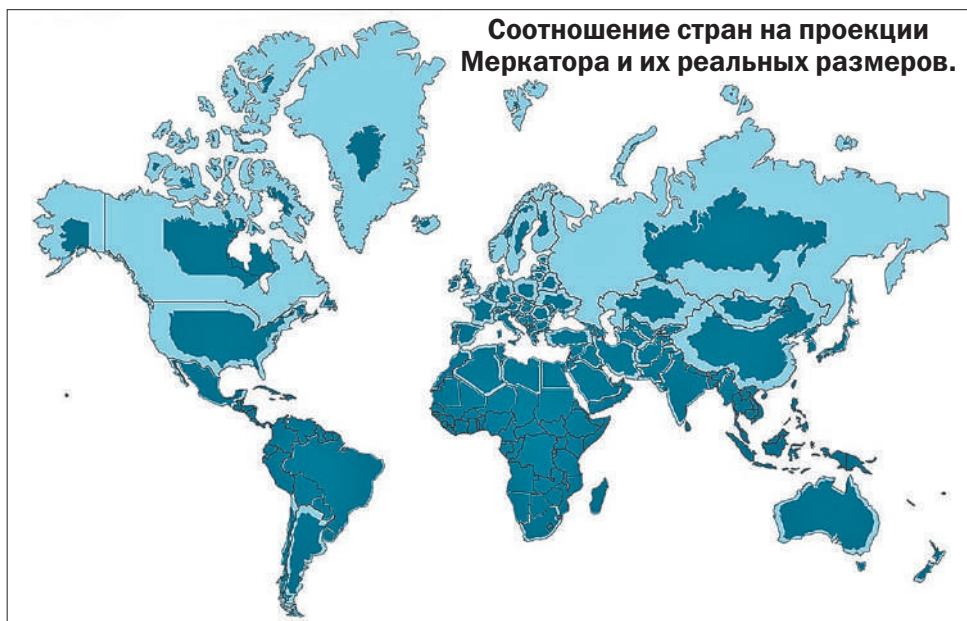
Тогда в чём проблема? Представитель Того заявил, что искажения «способствуют заниженному восприятию размеров Аф-

рики» и имеют «долгосрочные образовательные и культурные последствия».

Вот здесь и начинается картографический кренинизм.

Проблема не в картах. Проблема в том, как учат. Например, в СССР эту разницу знал каждый школьник. В любом кабинете географии стоял глобус – объёмная модель, где все размеры пропорциональны, и ни у кого не возникало иллюзий, что Гренландия – это второй по величине континент. Учителя объясняли, что карта – это проекция, а проекция – это компромисс. Для навигации – Меркатор, для сравнения площадей – равновеликие проекции.

Сейчас ООН предлагает заменить Мер-



Соотношение стран на проекции Меркатора и их реальных размеров.

катора на проекцию Equal Earth, разработанную в 2018 году. Она, конечно, лучше передаёт площади, но, как и любая плоская карта, искажает углы. То есть для навигации она непригодна. Её можно использовать в учебниках, но не вместо Меркатора, а вместе с ним. А если подумать, то отказ от Меркатора ударит и по Web Mercator – основе Google Maps, OpenStreetMap и сотен других сервисов, которыми мы пользуемся ежедневно. Вы готовы к тому, что ваши карты в смартфоне начнут искажать маршруты ради удовлетворения тщеславия африканских политиков?

Резолюция ООН не имеет обязательной силы и прямо не запрещает Меркатора. Но она создаёт политическое давление. Франция уже заявила, что откажется от Меркатора в пользу «адаптированных проекций». Того планирует переписать школьные учебники до конца года.

И вот тут возникает главный вопрос: а не проще ли купить глобус? Глобус – единственная модель, которая не искажает ни площади, ни углы. Он стоит копейки. Он есть в каждой школе. Он снимает все вопросы о «картографическом колониализме» раз и навсегда. Вместо того чтобы переделывать мировую навигацию и цифровые карты под политическую повестку, может, стоит просто научить детей пользоваться правильными инструментами для правильных задач? И начать с сидящих в ООН пустомель?

Карта Меркатора – не инструмент пропаганды. Это инструмент морской, авиационной и цифровой навигации. И ломать его ради того, чтобы на бумажке Африка выглядела побольше, – это не борьба с колониализмом. Это борьба с картографией и здравым смыслом.