Карта льготных программ 2026

Ставки, лимиты и взносы на 1 ноября 2026 года. Василий Блюмберг, эксперт по недвижимости, 15 лет практики.

Восемь программ: где есть 2–8 процентов

Программа	Ставка	Лимит	Взнос	Кто проходит
Семейная	2–12% по числу детей и региону; 6% при ИЖС, взносе 50% или ребёнке-инвалиде	6–18 млн ₽	от 20%	ребёнок до 7 лет или ребёнок-инвалид до 18 лет
IT-ипотека	до 6%	9 млн ₽	от 20%	аккредитованная IT-компания, доход от 90–150 тыс. ₽; не в Москве и СПб
Сельская	до 3%	6 млн ₽	от 20%	село до 30 тыс. человек, работа в АПК, соцсфере или ОМСУ 5 лет
Дальневосточная и арктическая	2%	6–9 млн ₽	от 20%	покупка в ДФО или Арктике, проживание 5 лет
Крымская (с 2 ноября)	8%	8 млн ₽	от 20%	новостройки Крыма и Севастополя, метр до 350 тыс. ₽
Военная (НИС)	по НИС	—	—	военнослужащие-участники накопительно-ипотечной системы
Новые регионы	2%	по программе	от 20%	покупка в ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областях
Рыночная	15,5–19%	по доходу	от 20–30%	все остальные; прогноз 14–16% к концу 2027

Четыре законных способа получить 6% даже с одним ребёнком

• 1. Взнос от 50% стоимости — 6% в любом регионе и при любом числе детей. Если половины нет сразу: в первый год погасить 50% стоимости или 50% кредита и рефинансировать остаток под 6%.

• 2. ИЖС вместо квартиры — 6% всем, без привязки к детям. Дом строится через подрядчика-юрлицо; готовый дом — только у застройщика.

• 3. Ребёнок-инвалид до 18 лет — 6% в любом регионе, независимо от числа детей.

• 4. Рождение следующего ребёнка — ставка пересчитывается по заявлению: с 10% до 8%, с 8% до 6% (в столичных регионах на 2 пункта выше).

Семь рычагов, которые снижают ставку в банке: до 1,5–3 пунктов

• взнос плюс 10% — минус 0,3–0,7 пункта;

• зарплатный проект — минус 0,3–0,5 пункта;

• комплексное страхование — около 1 пункта (считать за весь срок);

• чистая кредитная история без просрочек за 3–6 месяцев — до 0,5 пункта;

• подтверждение дохода справкой, а не «по форме банка» — до 0,5 пункта;

• электронная регистрация и страховка у партнёра — 0,1–0,3 пункта;

• комбинированная ипотека: рыночную часть можно рефинансировать отдельно, не теряя льготную.

Чего не делать

• фиктивные дети и поддельные документы — отказ, возврат субсидии, уголовная ответственность;

• занижение цены в договоре ради лимита — банк пересчитает ставку, сделку можно оспорить;

• «нулевой взнос» через наценку — та же переплата, только скрытая в цене квартиры;

• два льготных кредита на супругов — с 1 февраля 2026 года запрещено.

Ставки и лимиты проверяйте на дату сделки: банки меняют условия в течение месяца. Расчёт под вашу ситуацию — Василий Блюмберг, +7 (925) 253 33 75, Telegram @VasiliyBlyumberg.