

Изменения семейной ипотеки в 2026 году

Автор: Елена Санникова

20.05.2026

Этой льготной программой уже воспользовались более 1,85 млн российских семей. В 2026 году ее условия немного изменились, но «семейка» по-прежнему один из самых выгодных способов купить или построить жилье. Рассмотрим, какие правила сейчас устанавливают заемщикам, на что можно потратить средства, и каков план действий для оформления кредита.

Основные условия семейной ипотеки

Процентная ставка по программе семейной ипотеки в 2026 году остается льготной, то есть, не выше 6%. Вместе с тем есть возможность снижения ставки за счет субсидий застройщиков или банков, тогда ежемесячная финансовая нагрузка по кредиту уменьшится еще.

Сумма кредита: лимиты по регионам значительно разнятся. В Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях максимально можно взять 12 миллионов рублей. Для остальных территорий верхняя планка – 6 миллионов рублей.

Минимальный порог для первоначального взноса составляет 20%, такие накопления посильны многим, к тому же можно использовать материнский капитал.

Как и раньше, семейную ипотеку можно брать на срок до 30 лет, он считается оптимальным для того, чтобы выплаты были относительно комфортными, и сохранялась возможность скорого погашения.

Правила кредитования в 2026 году

Семейная ипотека в 2026 году с февраля несколько изменилась. Теперь действует правило «одна ипотека в одни руки», то есть, повторное участие в льготных программах ограничено. Заемщиками обязательно выступают оба супруга (за исключением ситуаций, когда один из них не является гражданином РФ), а дети должны быть зарегистрированы по адресу родителей (или одного из них) и иметь СНИЛС.

«Семейку» можно совмещать с рыночными программами и, таким образом, увеличить сумму кредита до 30 млн рублей в зависимости от региона, но и ставка будет выше 6%. Еще один

нюанс: разрешено рефинансировать уже имеющуюся ипотеку под условия семейной программы, если объект и клиент соответствуют ее требованиям.

Кто может претендовать на льготный кредит?

Льготная программа ориентирована на определенные категории семей:

- в которых есть хоть один ребенок в возрасте до 6 лет (включительно), это основная группа, для которой, собственно, и создавались условия;
- воспитывающие двух и более несовершеннолетних детей в возрасте старше 6 лет (есть ограничения по региону приобретения);
- с ребенком-инвалидом.

Получить льготный кредит могут только граждане России, имеющие регистрацию по месту жительства в нашей стране.

На какие объекты можно потратить деньги?

Разумеется, льготные кредиты предоставляются не на любое жилье, перечень регламентирован государством. Вот какие варианты возможны:

- покупка квартиры в новостройке – через договор долевого участия (ДДУ) или купли-продажи (ДКП) у застройщика;
- строительство частного дома (ИЖС) – при помощи договора подряда и использования эскроу-счетов;
- покупка готового дома с земельным участком у юридического лица – оформляется ДКП.

В регионах с малым объемом строительства жилья покупателям доступна семейная ипотека на вторичку.

Алгоритм оформления семейной ипотеки пошагово

Чтобы оформить все без лишних волнений, нужно придерживаться плана. Во-первых, проверьте, соответствует ли ваша семья критериям программы: проходит ли она по возрасту детей, доходам и пр.

Если с этим все в порядке, соберите пакет документов: паспорта, СНИЛС, свидетельства о рождении детей, справки о доходах, выписка из СФР (социальный фонд). Супругам требуется предоставить свидетельство о браке, а тем, кто без пары, – заявление о том, что в браке он не состоит.

Следующий шаг – выбор банка и получение предварительного одобрения. Советуем заранее сравнить условия нескольких кредитных организаций.

Далее поиск и подбор жилья (оно должно соответствовать требованиям программы); оценка недвижимости (при необходимости) и страхование (в случае отказа от него ставка по кредиту будет увеличена).

Поздравляем, вы подошли к финальному этапу – подписанию договора и регистрации сделки в Росреестре.

План выглядит понятным и простым, но для его осуществления требуются собранность, выдержка, вложение сил и времени. Однако цель все это оправдывает, и вы всегда можете рассчитывать на нашу профессиональную помощь на любом этапе – от сбора документов и выбора объекта недвижимости до оформления сделки. К тому же партнерские отношения с ведущими банками страны позволяют нам обеспечить определенные преференции нашим клиентам. Поэтому наш совет: решайтесь, не откладывайте и действуйте!