

Недвижимость на Лазурном берегу Франции (PACA)

Актуальная аналитика старого жилья, ипотеки и сигналов ECB

БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ

Стабилизация рынка, но кредит снова немного дороже

Обвала в подтверждённых данных нет. PACA остаётся в небольшом годовом плюсе, но квартальная динамика ослабла. Главный риск для Лазурного берега сместился от нехватки сделок к стоимости финансирования.

PACA: ЦЕНЫ СТАРОГО ЖИЛЬЯ

+0,7%

I кв. 2026, год к году

НОВАЯ ИПОТЕКА

3,21%

Франция, май 2026

ВЫДАЧА ИПОТЕКИ

EUR 11,4 млрд

-4,2% год к году

СДЕЛКИ ВО ФРАНЦИИ

952 тыс.

12 месяцев к марту 2026

НАИБОЛЕЕ ВЕРОЯТНО НА 6-12 МЕСЯЦЕВ

Боковой рынок: PACA примерно от -1% до +2% год к году

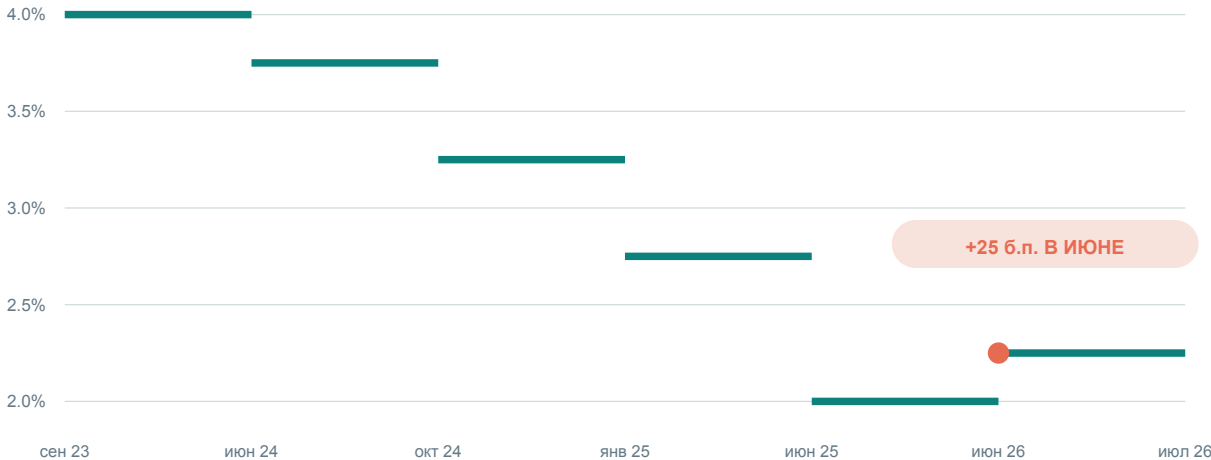
Квартиры устойчивее домов; сделки около текущего уровня; ипотека преимущественно 3,1-3,5%. Это сценарный диапазон, а не прогноз точной цены.

Ставки и кредит: цикл снижения прерван

Официальные решения ЕСВ и фактическая стоимость новых жилищных кредитов во Франции.

ДЕПОЗИТНАЯ СТАВКА ЕСВ (DFR)

Фактические уровни на ключевых датах, % годовых



РЕШЕНИЕ 23 ИЮЛЯ 2026

2,25% депозитная ставка

После июньского повышения на 25 б.п. ЕСВ оставил ставки без изменений. Обещания следующего шага нет.

MRO 2,40% | MLF 2,65%

ПЕРЕДАЧА НА РЫНОК

Это ещё не кредитный шок масштаба 2022-2023 годов, но запас улучшения доступности исчерпан.

ФРАНЦИЯ: НОВЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ КРЕДИТЫ БЕЗ РЕФИНАНСИРОВАНИЯ

Показатель	Май 2025	Март 2026	Апрель 2026	Май 2026	Сигнал
Ставка	3,11%	3,22%	3,22%	3,21%	слегка жёстче
Выдача	EUR 11,9 млрд	EUR 12,6 млрд	EUR 12,0 млрд	EUR 11,4 млрд	-4,2% г/г

Banque de France: жилищные кредиты, май 2026

ECB Accounts («минутки»): что они действительно говорят

Последний опубликованный Account - 09.07.2026 по заседанию 10-11 июня; июльский выйдет 27 августа.

ЧТО ЭТО

ECB Account - официальный обезличенный отчёт о дискуссии: оценка экономики, варианты политики и причины решения. Это не дословная стенограмма и не обещание будущей траектории ставок. Публикуется примерно через четыре недели.

ЧТО УСТАНОВЛЕНО В ИЮньСКОМ ACCOUNT

ЕДИНОГЛАСИЕ

Все участники поддержали повышение трёх ключевых ставок на 25 б.п.

ПРИЧИНА

Энергетический шок уже отражался в инфляции; риски сместились вверх.

НЕ СЕРИЯ

ECB не обещал ни серию повышений, ни разовый характер июньского шага.

КРЕДИТ

Высокие длинные ставки и более строгие стандарты должны снижать спрос на кредит.

84% в Account - исторический снимок ожиданий рынка в июне, не текущая вероятность и не прогноз ECB.

ВЫВОД ДЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Быстрого удешевления кредита Account не обещает

Базовый сигнал - пауза и зависимость от данных; риск нового ужесточения остаётся.

Для Лазурного берега

- дорогие объекты меньше зависят от кредита;
- массовая коррекция цен PACA пока не подтверждена.

ХРОНОЛОГИЯ И СТАТУС СИГНАЛА

11 июня

ECB +25 б.п.

9 июля

Account объяснил решение

23 июля

ставки без изменений

27 августа

Account по июльской паузе

ECB: июньский Account

ECB: описание Accounts и календарь

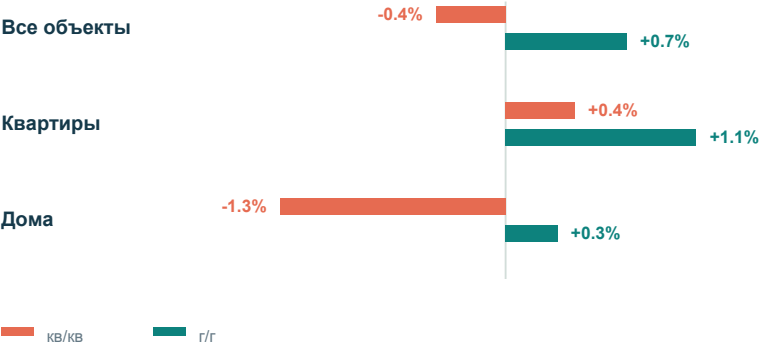
ECB: решение 23.07.2026

Рынок PACA: квартиры устойчивее домов

INSEE - I квартал 2026 года; локальный DVF - полные данные 2025 года.

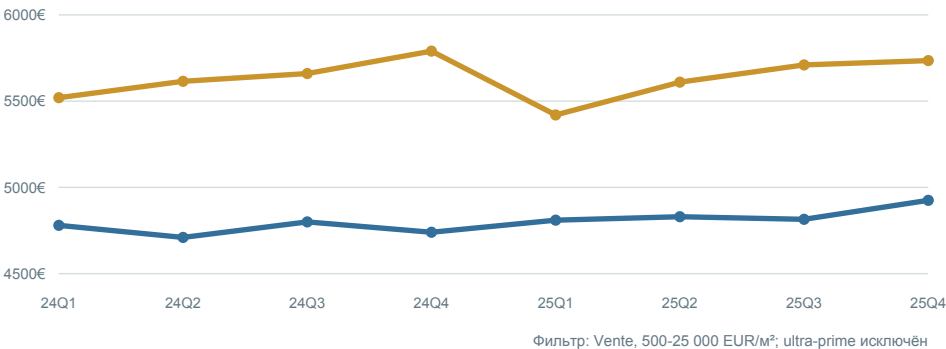
INSEE / NOTAIRES: ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН СТАРОГО ЖИЛЬЯ

PACA, предварительные сезонно скорректированные данные



DVF: МЕДИАНА КВАРТИР, EUR/M²

Nice Cannes
Квартальные медианы после одинаковых фильтров



DVF 2025 К 2024: ГЕОГРАФИЯ И ТИП ОБЪЕКТА

География и тип объекта

Изменение числа объектов DVF

2025 к 2024

Изменение медианы EUR/m²

2025 к 2024

Alpes-Maritimes (06) + Var (83): квартиры

+15,1%

+1,0%

Alpes-Maritimes (06) + Var (83): дома

+18,9%

-0,7%

Nice: квартиры

+15,6%

+1,6%

Cannes: квартиры

+6,7%

-0,2%

«Объекты DVF» - строки после фильтров, а не точное число сделок; одна mutation может содержать несколько объектов. 06 и 83 - Alpes-Maritimes и Var.

Сценарии и проверяемые триггеры

Это не прогноз точной цены: сценарий меняется только при выполнении наблюдаемых условий.

Наиболее вероятный

СТАБИЛИЗАЦИЯ

- ипотека преимущественно 3,1-3,5%
- сделки около текущего уровня
- PACA: от -1% до +2% г/г

Негативный

МЯГКАЯ КОРРЕКЦИЯ

- ипотека выше 3,5%
- выдача ниже EUR 10 млрд/мес.
- PACA ниже 0% г/г два квартала

Позитивный

РОСТ ВОЗВРАЩАЕТСЯ

- ЕЦБ снова снижает ставку
- ипотека ниже 3,0%
- продажи Франции выше 1 млн/год

ЧТО СЧИТАТЬ ФАКТОМ, А ЧТО ГИПОТЕЗОЙ

ФАКТ

PACA пока не в коррекции; квартиры устойчивее домов.

ФАКТ

Стоимость новых кредитов выше год к году; стандарты слегка ужесточены.

ГИПОТЕЗА

Массовый сегмент скорректируется раньше prime.

НЕ ПРОВЕРЕНО

Полное воздействие июньского шока на сделки и цены PACA.

СЛЕДУЮЩИЕ ТОЧКИ ПРОВЕРКИ

08.09.2026

INSEE: цены, II кв. 2026

октябрь 2026

DVF: I полугодие, 06/83

ежемесячно

Banque de France: ипотека

каждое заседание

ECB: ставки и энергия

ECB decision

ECB Account

INSEE PACA

Banque de France: ипотека

Lending survey

DGFIP/DVF

Аналитическая записка, не индивидуальная инвестиционная рекомендация.