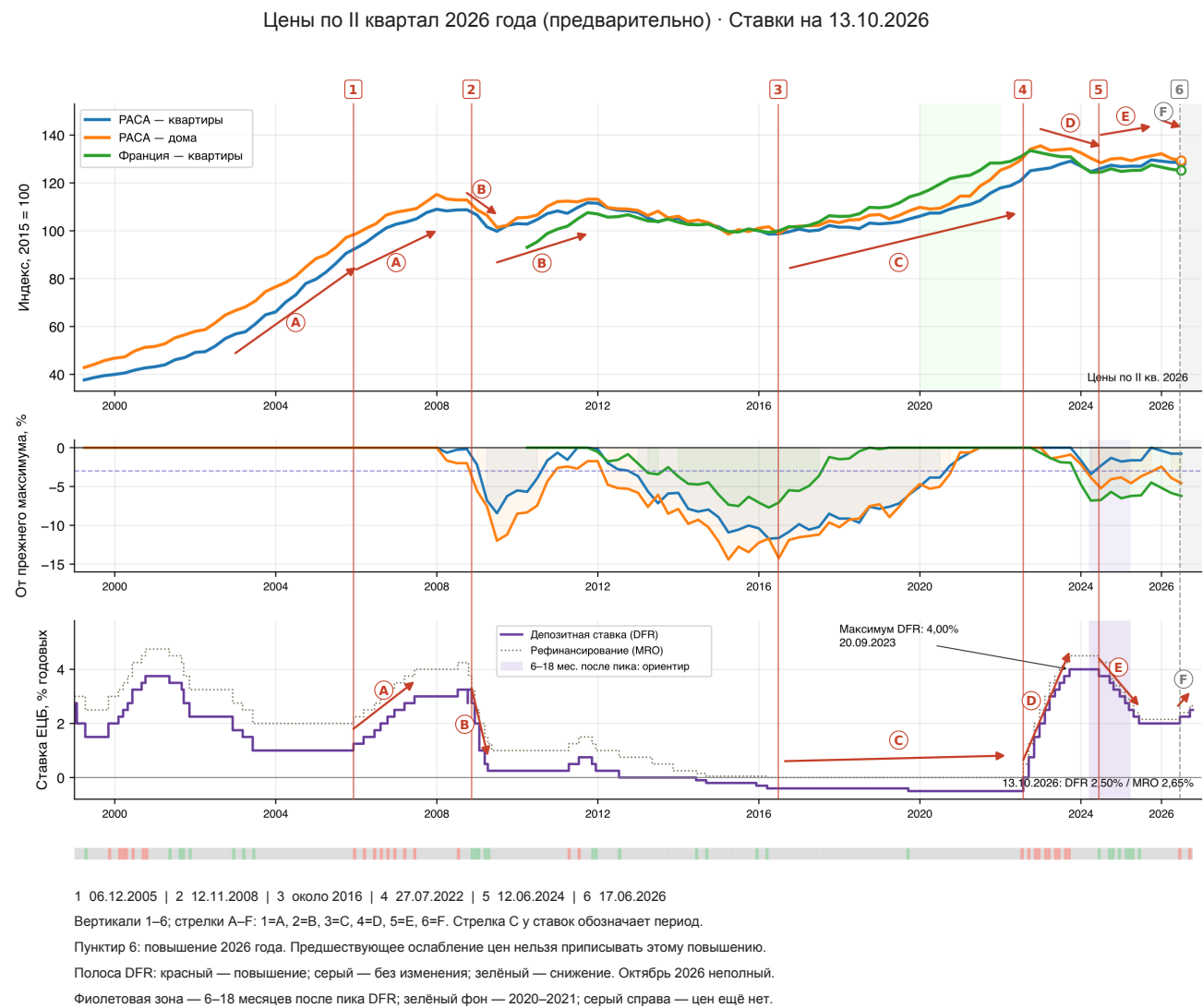


Недвижимость PACA и Франции: цены и ставки ЕЦБ

PACA = Provence-Alpes-Côte d'Azur — Прованс — Альпы — Лазурный Берег, регион Франции.

На графике: квартиры и дома PACA; зелёная линия — квартиры Франции без Майотты.



Метод: официальные индексы вторичного жилья, 2015 = 100, без сезонной корректировки. Квартальные колебания могут быть сезонными.

PACA — весь регион; Франция — без Майотты. Региональный индекс не определяет цену отдельной виллы. Прогноз цен на 2026–2027 годы не строится.

Источники: индексы нотариусов и INSEE, ряды 010567110 / 010567114 / 010567116 (08.09.2026); официальные дневные ставки ЕЦБ.

Как читать обозначения

Вертикали 1–6 в рамках; стрелки A–F в кругах. Соответствие: 1=A, 2=B, 3=C, 4=D, 5=E, 6=F. Сопоставление во времени не доказывает причинную связь.

Исторические эпизоды

1 | 06.12.2005: ставки вверх. Цены PACA росли до конца 2007 года, но медленнее: квартиры +16,3% год к году в IV кв. 2005 против +6,0% в IV кв. 2007.

2 | 12.11.2008: снижение DFR. Цены ещё падали; восстановление началось с III кв. 2009. Стрелки показывают падение и последующий рост с задержкой.

3 | 2016–2022: отрицательная DFR и рост цен. Нижняя длинная стрелка обозначает период низких ставок, а не их повышение. Линия около 2016 года — временной ориентир, не дата решения ЕЦБ.

4 | 27.07.2022: начало повышений. Пик домов PACA — IV кв. 2022, локальный пик квартир — III кв. 2023. Затем снижение.

5 | 12.06.2024: начало снижений. В 2024–2025 годах цены частично восстановились; дно квартир было раньше, в I кв. 2024. Реакция не мгновенная и не универсальная.

6 | 17.06.2026: новое повышение, ещё одно 16.09.2026. Цены ослабли раньше; вклад новых ставок пока не установлен. Сентябрь за пределами ряда цен.

II квартал 2026: периоды сравнения

K I кв. 2026: квартиры PACA 0,0%, дома –0,7%. Год к году (к II кв. 2025): +1,3% и –0,9%. Квартиры на 0,8% ниже пика 2025 года; у домов снижение заметнее.

Термины и окно наблюдения

PACA — Прованс — Альпы — Лазурный Берег. DFR — депозитная ставка ЕЦБ; MRO — основные операции рефинансирования. Полные пояснения — на втором листе.

Фиолетовая зона: 6–18 месяцев от максимума DFR 20.09.2023 (март 2024 — март 2025). Это ориентир сопоставления, а не установленный срок реакции.

Расшифровка сокращений и обозначений

Регион, источники данных, процентные ставки и периоды сравнения

Сокращение	Полное название	Значение на графике
PACA	Provence-Alpes-Côte d’Azur	Прованс — Альпы — Лазурный Берег, регион Франции. Показан весь регион, включая внутренние районы.
ЕЦБ / ECB	Европейский центральный банк	Центральный банк еврозоны; на графике показаны его ключевые процентные ставки.
DFR	Deposit Facility Rate	Депозитная ставка: ставка по средствам, которые банки размещают в Евросистеме на одну ночь.
MRO	Main Refinancing Operations	Основные операции рефинансирования. На графике показана их процентная ставка для банков.
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques	Национальный институт статистики и экономических исследований Франции. Notaires–INSEE — совместные индексы нотариата и института.
BDM	Banque de données macroéconomiques	База макроэкономических данных INSEE — источник рядов индексов цен.

Периоды и проценты

Год к году (YoY): тот же квартал годом ранее. По домам PACA −0,9%: II кв. 2026 к II кв. 2025.

Квартал к кварталу (QoQ): предыдущий квартал. По домам PACA −0,7%: II кв. 2026 к I кв. 2026. Это не пересчёт темпа на год.

Индекс 2015 = 100: база — средний уровень 2015 года. Значение 128,6 означает +28,6% к этой базе, а не за последний год.

Линии, стрелки и цветные зоны

«От пика»: отклонение индекса от максимума, достигнутого к рассматриваемой дате.

«После пика»: выделены 6–18 месяцев после максимума DFR 20.09.2023. Это окно сопоставления, а не установленная задержка реакции.

1–6 в рамках — вертикали; A–F в кругах — стрелки тех же эпизодов. кв. — квартал; мес. — месяц.

DFR и MRO — ключевые процентные ставки ЕЦБ для банков. Это не ипотечные ставки покупателей.