

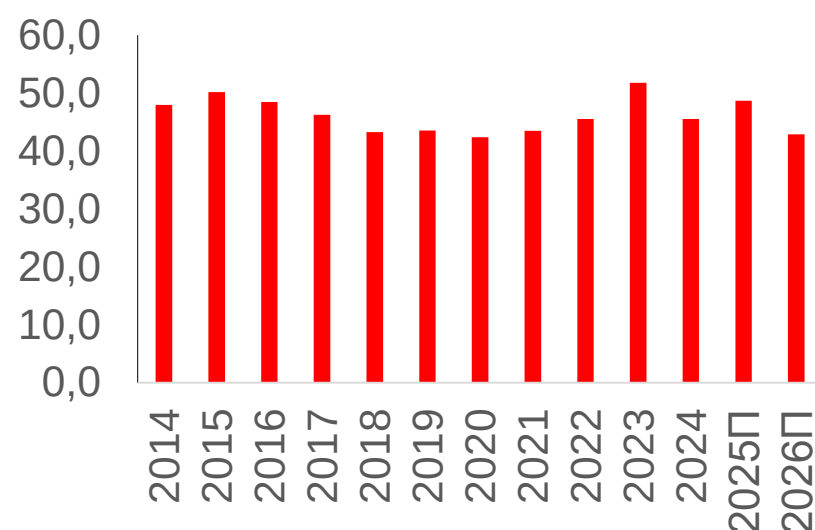


2K25

Рынок недвижимости:
То, что нас не убивает —
делает сильнее

- Мы считаем, что во 2К25 рынку предстоит столкнуться со многими вызовами из-за высокой базы сравнения - 2К24. Ситуация будет исправляться во 2П25. Во 2К25 мы увидим техническое сокращение объемов выдач ипотеки в годовом сопоставлении из-за резкого роста спроса на общую льготную программу во 2К24 перед ее отменой. Мы обращаем внимание на то, что условия по IT-ипотеке ужесточились, а также был принят ипотечный стандарт. При этом мы видим, что правительство стремится поддерживать рынок путем сохранения программ семейной, IT, Дальневосточной и Арктической ипотеки, а в ряде регионов РФ распространяет семейную ипотеку на вторичный рынок. Мы считаем, что продажи застройщиков будут поддерживаться как льготными условиями ипотеки, так и альтернативными ипотечными программами.

Ввод МКД



Источник: ДОМ.РФ, Альфа-Банк

- В 2025 г. ожидаем снижения объема выдачи ипотеки на 20-25% г/г. По нашим оценкам, ипотечное кредитование в 2025 г. должно сократиться на 20-25% г/г в основном из-за ухода с рынка сделок в рамках общей льготной программы ипотеки, а так же за счет сокращения числа сделок по IT-ипотеке. Напомним, что в 1К24 (без эффекта ажиотажного спроса) льготная ипотека обеспечила 31% сделок, а IT-ипотека – 5%. При этом 57% займов по IT-ипотеке пришлось на Москву и Санкт-Петербург. Правительство, как мы и предполагали, распространило семейную ипотеку на вторичный рынок в некоторых регионах. Однако мы считаем, что главным триггером роста спроса на ипотеку должно стать смягчение ДКП ЦБ РФ.
- С точки зрения ввода жилья 2025 год будет «спокойным». По нашему мнению, совокупная площадь введенного жилья в 2025 г. окажется близкой к показателям 2024 г. По нашим оценкам, в сегменте МКД в 2025 г. будет введено около 49 млн кв. м (+7% г/г). Динамика учитывает потенциальную просрочку ввода 12% объектов (соответствует уровням задержек ввода, фиксируемым ЕРЗ). Статистика по ИЖС остается непрозрачной, запуск новых проектов будет зависеть от ставки по ипотеке, курса рубля и доверия населения к банковской системе – напомним, что на счетах в банках у населения хранится около 57 трлн руб., которые в т.ч. могут быть направлены на постройку дома.
- Допускаем точечную поддержку застройщиков государством. Мы считаем, что в случае ухудшения ситуации с долговой нагрузкой застройщиков, правительство постарается оказать поддержку девелоперам путем предоставления точечных субсидий по проектному финансированию: в основном, как мы полагаем, поддержка может быть оказана проектам КРТ и реновации в виде субсидий на строительство транспортной и социальной инфраструктуры. При этом, на наш взгляд, возможно ужесточение условий просрочки сроков ввода объектов в эксплуатацию (частичная отмена моратория на штрафы за просрочку).

Контакты:
Ирина Фомкина,
Старший отраслевой аналитик,
ifomkina@alfabank.ru

- **ЦБ РФ сохранил ставку на прежнем уровне 21%.** ЦБ РФ продолжает держать ключевую ставку на уровне 21%, однако сегодняшний пресс-релиз указывает на определенное удовлетворение монетарных властей изменением ситуации в экономике: инфляционное давление замедляется, тогда как экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста. ЦБ РФ подтверждает свою приверженность цели по возврату инфляции к таргету 4% к концу 2026 г. и планам действовать в соответствии с этой целью. Риторика ЦБ РФ стала чуть мягче, но не настолько существенно, чтобы вызвать заметную реакцию рынка.
- **Рост промпроизводства сильно замедлился и составил только 0,8% г/г в марте.** Важной причиной смягчения риторики ЦБ РФ являются недавно опубликованные слабые цифры роста промпроизводства за март. По данным Росстата, промпроизводство выросло всего на 0,8% г/г, так как выпуск в отдельных секторах сократился – в металлургии он снизился на 0,2% г/г, в пищевой промышленности – на 1,8% г/г, а добыча полезных ископаемых сократилась на 4,1% г/г. Хотя отчасти слабый результат может быть связан с аномально теплой погодой, слабые цифры роста промышленности за март могут означать и более слабый рост ВВП, показатель, который будет опубликован только 30 апреля. С другой стороны, следует напомнить, что Росстат повысил оценку роста ВВП за 4К24 до 4,5% г/г, против оценки Минэко в 3,8% г/г, что говорит о том, что масштаб разрыва выпуска больше, чем предполагалось ранее.
- **Безработица все еще остается на уровне 2,4%, ожидается устойчивый рост зарплат:** Замедление промышленности или экономики в целом пока еще не отразилось на потреблении и, таким образом, особого внимания заслуживает состояние рынка труда. Пока в этом сегменте радикальных изменений не наблюдается: безработица (2,4%) все еще остается очень близка к историческому минимуму и, по нашим оценкам, зарплаты в номинальном выражении выросли на 13,8% г/г в феврале, что полностью соответствует ожиданиям возможного роста зарплат в номинальном выражении на 12% г/г за 2025 г. Напомним, что Минэко недавно опубликовал прогноз, согласно которому рост зарплат в реальном выражении составит 6,8% г/г в 2025 г., что незначительно ниже роста на 9,1% г/г за 2024 г.

Авторы:
Наталия Орлова,
Валерия Кобяк

- **Недельная инфляция замедлилась до 0,09-0,11% н/н в апреле, однако рост цен по-прежнему превышает 10% г/г несмотря на сильный рубль.** Умеренное улучшение риторики ЦБ РФ также связано с недавним замедлением инфляции. Последние две недели преподнесли позитивный сюрприз – недельная инфляция замедлилась до 0,09-0,11%% н/н, благодаря чему месячная инфляция может составить 0,5% м/м в апреле. Однако этот позитивный тренд пока не выглядит устойчивым. Во-первых, инфляционные ожидания населения (13,1%) и компаний (19,8%) остаются на очень высоких уровнях. Во-вторых, замедление инфляции возможно отражает эффект сильного курса рубля, который может оказаться временным. Показательно, что если укрепление рубля до 80-85 руб./\$ не было ожидаемым, то движение инфляции до 10,35% г/г полностью в рамках прогнозов – сочетание этих двух фактов косвенно говорит о наличии проинфляционного давления.
- **Бюджетная политика – важный фактор контекста 2025 г.** Хотя темпы роста экономики и инфляция, судя по всему, реагируют на конъюнктуру высоких ставок, важной неопределенностью 2025-2026 гг. является бюджетная политика. С начала этого года рост расходов федерального бюджета составил 24% г/г, заметно превысив 3% г/г, заложенные в проекте бюджета на этот год. В то же время Минфин недавно обнародовал размышления по подстройке бюджетного правила к новой реальности мировых рынков, то есть к снижению цен на нефть. Переход бюджетного правила на цену на нефть \$50/барр. может предусматривать структурное сокращение расходов. Ужесточение бюджетного правила благотворно скажется на монетарной политике и даст больше уверенности касательно возврата инфляции к цели в 4% на горизонте 2026 года. Однако это решение, судя по всему, будет непростым, и в любом случае новое бюджетное правило будет применяться только с 2026 года. К этому времени глобальная конъюнктура может привнести больше инфляционных рисков, что усложнит принятие решений по монетарной политике. За последний месяц глобальный контекст стал выглядеть гораздо более проинфляционным, чем раньше.
- **Мы ожидаем, что регулятор сохранит паузу на следующем заседании по ставке 6 июня.** Сочетание некоторого замедления роста экономики РФ и новых инфляционных рисков в мире на горизонте 2026 г. говорит о том, что ЦБ РФ может предпочесть сохранить ставку на паузе в ближайшие месяцы. Сценарий паузы является нашим базовым сценарием для заседания 6 июня.

Авторы:
Наталия Орлова,
Валерия Кобяк



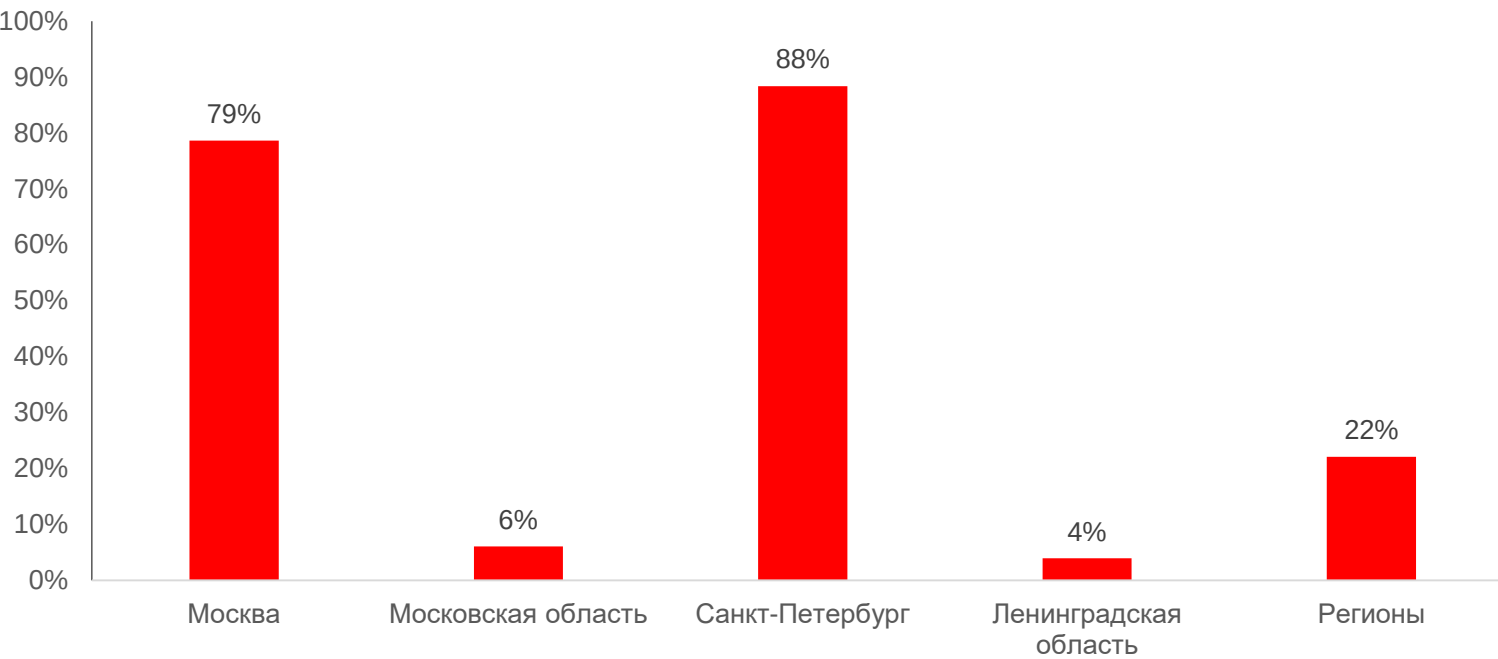
Строительство –
светлое настоящее и
будущее?

Ввод жилья – 2025 г. пройдем уверенно

Россия

- Согласно статистике Росстата, ввод жилья в России в 1K25 составил 32 млн кв. м, что оказалось на 9% выше, чем в аналогичный период прошлого года.
- Рост в основном был обеспечен увеличением ввода ИЖС на 20% г/г, до 24,7 млн кв. м. В МКД ввод снизился на 17% г/г.
- Доля ИЖС в общем вводе в 1K25 достигла 77% (в 1K24 – 70%).

Доля ввода, %



- На наш взгляд, ввод МКД в 2025 г. останется примерно на уровне 2024 г., основное снижение ввода придется на 2027-2028 гг. Дальнейшее восстановление будет зависеть от денежно-кредитной политики. В случае сохранения ее в жесткой плоскости продолжительное время мы допускаем, что застройщики будут отказываться от запуска новых проектов.
- По нашим расчетам, исходя из статистики Про.Дома, в 2024 г. Самолет запустил всего 6 новых проектов, ПИК СЗ – 8. При этом, согласно СМИ, застройщики распродают часть земельного банка.
- Мы допускаем, что для запуска новых проектов компаниям могут потребоваться меры субсидирования ставок кредитования, аналогичные тем, которые осуществлялись в 2022 г., например <https://erzrf.ru/news/zastroyschikam-budut-subsidirovat-stavki-po-proyektnomu-finansirovaniyu-v-razmere-do-15?tag=Банкротство>

Ввод жилья, тыс. кв. м

	1K22	1K23	1K24	1K25
РФ	29 285	28 926	29 354	31 972
Изм., г/г, %		-1%	1%	9%
Москва	1 578	1 965	1 022	1 258
Изм., г/г, %		25%	-48%	23%
Московская область	4 692	2 998	2 696	4 118
Изм., г/г, %		-36%	-10%	53%
Санкт-Петербург	1 146	1 043	1 070	704
Изм., г/г, %		-9%	3%	-34%
Ленинградская область	1 137	1 071	1 227	1 440
Изм., г/г, %		-6%	15%	17%

МКД

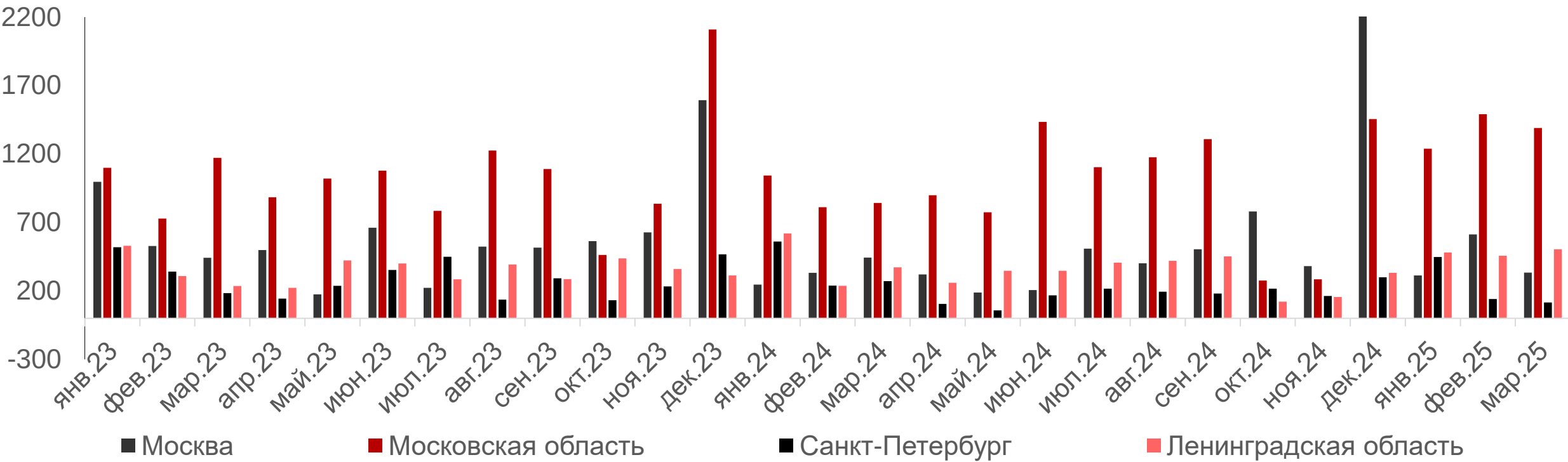
	1K22	1K23	1K24	1K25
РФ	11 028	12 127	8 828	7 322
Изм., г/г, %		10%	-27%	-17%
Москва	1 287	1 693	791	990
Изм., г/г, %		32%	-53%	25%
Московская область	1 330	833	300	250
Изм., г/г, %		-37%	-64%	-17%
Санкт-Петербург	1 079	985	1 033	622
Изм., г/г, %		-9%	5%	-40%
Ленинградская область	374	252	230	57
Изм., г/г, %		-33%	-9%	-75%

	1K22	1K23	1K24	1K25
РФ	18 257	16 799	20 525	24 651
Изм., г/г, %		-8%	22%	20%
Москва	292	273	231	269
Изм., г/г, %		-6%	-15%	16%
Московская область	3 363	2 166	2 397	3 868
Изм., г/г, %		-36%	11%	61%
Санкт-Петербург	68	58	37	82
Изм., г/г, %		-	-35%	120%
Ленинградская область	763	819	997	1 383
Изм., г/г, %		7%	22%	39%

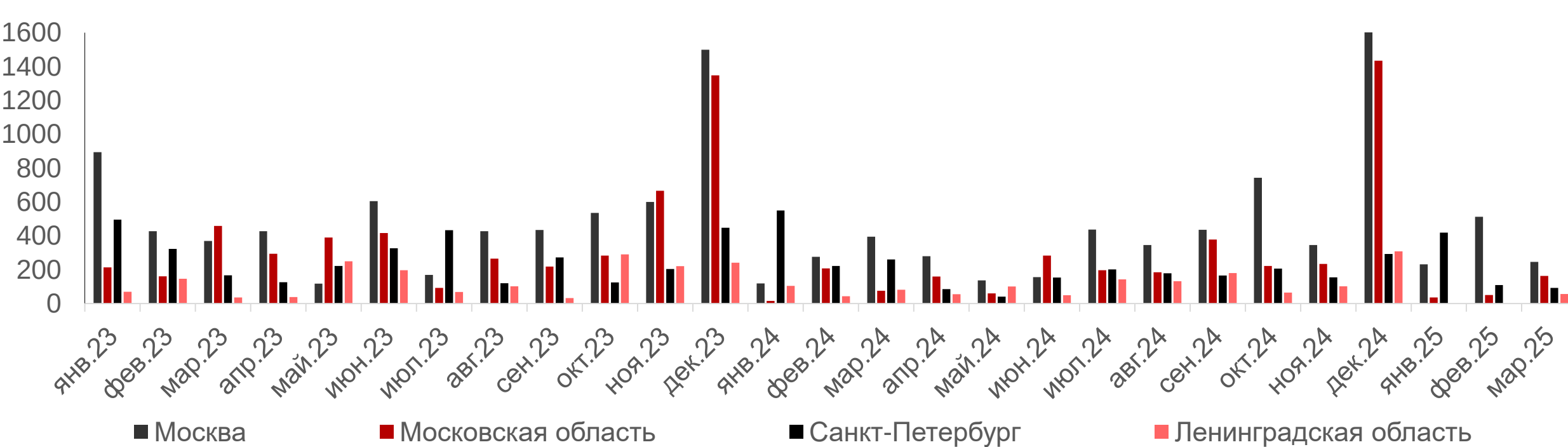
Источники: Росстат, Альфа-Банк

Ввод жилья

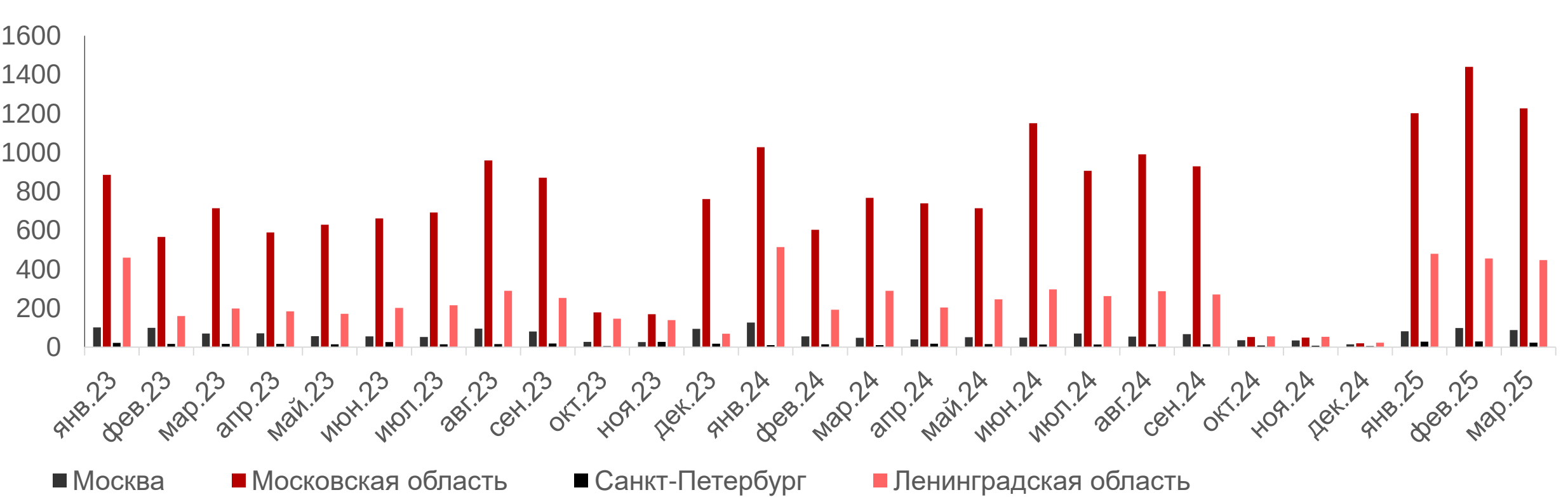
Ввод жилья всего, тыс. кв. м



Ввод многоквартирного жилья, тыс. кв. м



Ввод ИЖС, тыс. кв. м



Россия

- Согласно данным ДОМ.РФ, процедура банкротства на текущий момент введена в отношении 242 застройщиков.
 - Из них 8 застройщиков имеют строящиеся объекты недвижимости. Предложений квартир в их ЖК нет.
 - Больше всего банкротящихся застройщиков в Новосибирской области – 3.
- Число застройщиков, чьи дома признаны проблемными, составляет 6 шт.
- Таким образом, в России проблемным является каждый 1 895-й дом, вероятность приобрести квартиру с таким доме составляет 0,05%.

Источники:

<https://наш.дом.рф/сервисы/единый-реестр-застройщиков?status=devBankruptFlg&objStatus=0&saleRoomFlg=false>

<https://наш.дом.рф/сервисы/единый-реестр-застройщиков?objStatus=0&saleRoomFlg=false>

Долговая нагрузка основных застройщиков (чистый долг/EBITDA)

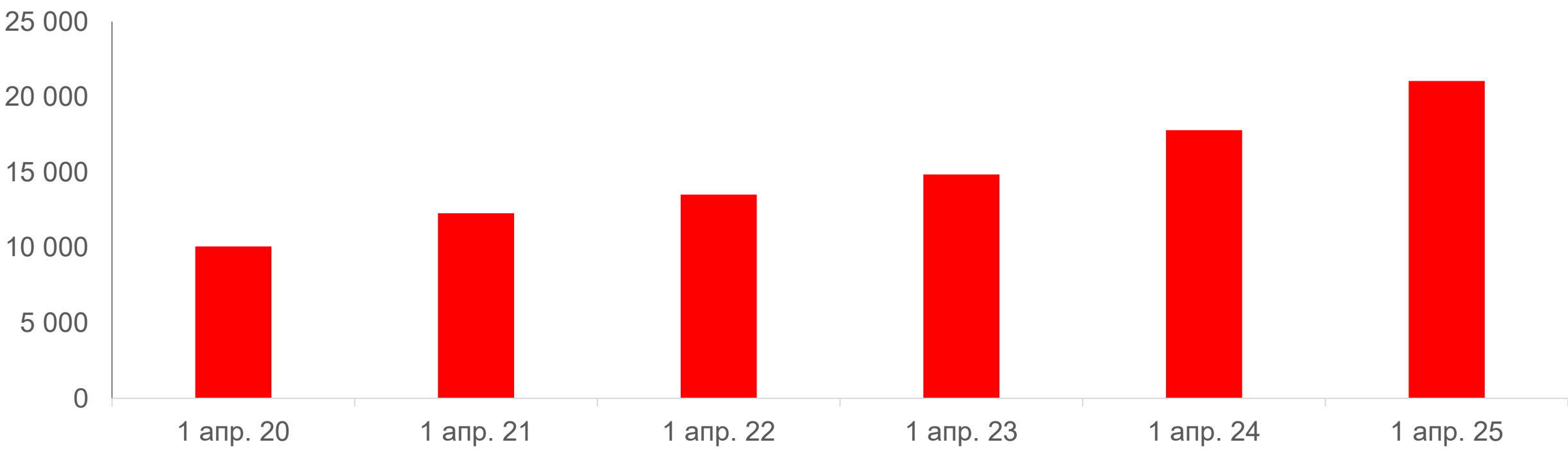


- Мы считаем, что норма долговой нагрузки в текущих реалиях составляет около 3х.
- Большинство крупных девелоперов обладает комфортной долговой нагрузкой.
- Часть компаний распродали участки в 2024 г. с целью снижения долга, финансовых затрат, которые оказывают существенное давление на прибыль. Так, в том числе из-за финансовых расходов, ГК Эталон в 2024 г. получила убыток по МСФО.
- Мы считаем, что комфортный уровень ключевой ставки для застройщиков может быть достигнут в конце 2026 г. – около 15%, по данным макроэкономического департамента Альфа-Банка.

Источник: данные компаний, e-disclosure, Альфа-Банк

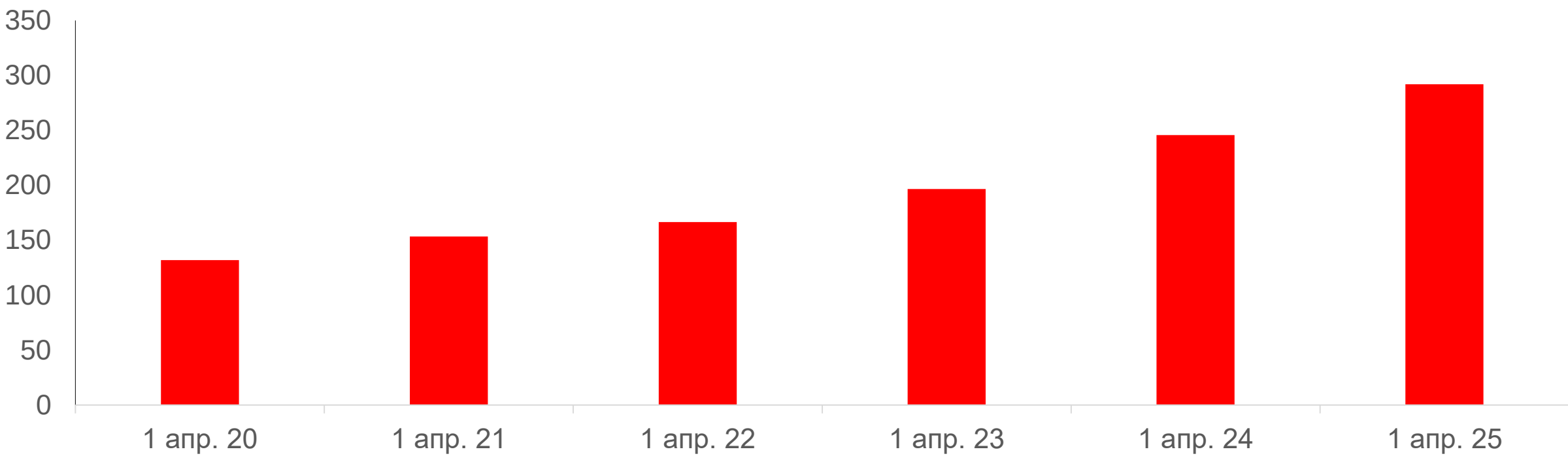
*расчет EBITDA приведен на основе расчетов компаний, считаем, что ряд компаний завышает показатель не учитывая некоторые затраты

Количество многоквартирных домов в действующих РНС, на дату, шт. пока не снижается



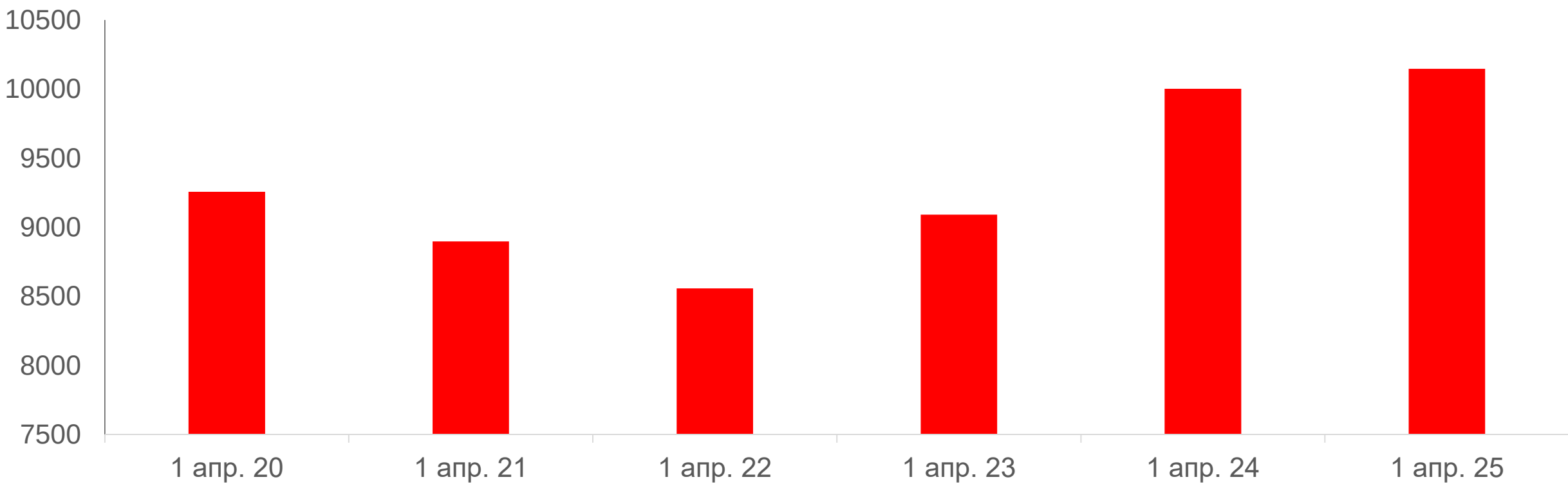
Источник: ДОМ.РФ, Альфа-Банк

Общая площадь многоквартирных домов в действующих РНС, на дату, кв. м так же растет



Источник: ДОМ.РФ, Альфа-Банк

Средняя жилая площадь домов в действующих РНС, кв. м – строятся более высокие дома



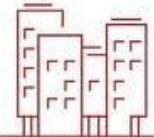
Источник: ДОМ.РФ, Альфа-Банк

Москва реновация

- В Москве в 2024 г. было введено 1,34 млн кв. м жилья по реновации, т. е. каждый 5-й квадратный метр приходился на реновацию (или 23% от ввода МКД в столице).
- В 2023 г. ввод по реновации в столице составил 0,96 млн кв. м – каждый 7-й квадратный метр строился по данной программе.
- Около миллиона москвичей переедут в современные квартиры в результате реализации программы реновации. В кварталах, построенных по этой программе, создается городская среда нового качественного уровня. При этом статистика по подрядчикам непрозрачна.
- В программу реновации включено 5 176 домов — это более 350 тыс. квартир общей площадью 16,4 млн кв. м.
- «Уже введено 5,6 млн кв. м жилья, в том числе 1,34 млн кв. м — в 2024 г. Это позволит расселить свыше 1 200 старых домов. В прошлом году переданы под заселение 82 дома, начато переселение свыше 49 тыс. чел.», — сообщал мэр Москвы.
- Сейчас программа выполнена на 20%. В стадии проектирования и строительства находится еще около девяти миллионов квадратных метров жилой недвижимости.
- Под заселение передано 359 домов. Более 200 тыс. человек уже переехали в новое жилье или находятся в стадии переезда. В семи районах столицы — Раменках, Северном, Молжаниновском, Коммунарке, Старом Крюкове, Южном Медведкове и Ясенева — действующая программа реновации уже полностью завершена.

Программа реновации



	В 2024 году	Всего в рамках Программы
 Введено жилья	1,34 млн м ²	5,6 млн м ²
 Передано под заселение	82 дома	359 домов

В 2024 году начато переселение **>49 тысяч человек.**
Всего в рамках Программы закончено либо идёт переселение **>200 тысяч человек.**

Действующая
Программа

Выполнена
на **20%**

Полностью
завершена
в **7** районах
Москвы

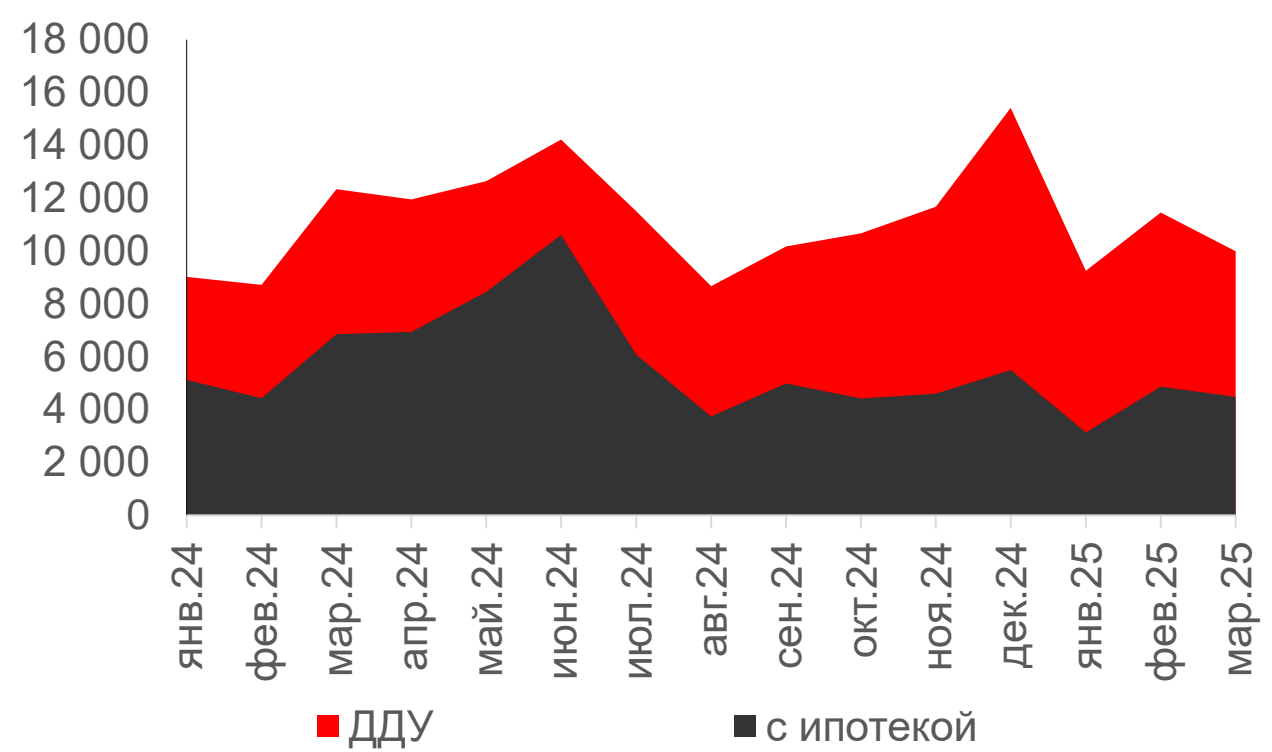


Сделки

Москва – сделки

- Несмотря на непростой рынок число сделок на первичном рынке в Москве не сокращается. В 1K25 количество договоров долевого участия выросло на 2,05% г/г. Кроме того, несмотря на отмену общей льготной программы и IT-ипотеки, число сделок с ипотекой остается высоким. **Доля ипотеки в сделках в 1K25 составила 41%, что сопоставимо с 1K20.**
- Мы считаем, что такой интерес к ипотеке вызван программой семейной ипотеки. Так же некоторые покупатели приобретают недвижимость по рыночной ставке в надежде на смягчение денежно-кредитной политики.
- 59% сделок совершаются за наличные или программы рассрочек.
- Согласно заявлению Никиты Стаशिшина, **комфортный уровень рассрочек** в сделках находится на **20%**. Мы допускаем, что у застройщиков, специализирующихся в основном на доступном жилье, например, ПИК СЗ и ГК Самолет, доля рассрочек составляет около 20-30%. При этом у девелоперов, которые в значительной мере строят бизнес-класс, например, Группа ЛСР и Группа Эталон, доля рассрочек в некоторых объектах может достигать до 40-60%: согласно операционной статистике ЛСР - доля рассрочек в продажах компании в 1K25 составила 42%.
- Мы считаем, что в ближайшее время правительство примет меры для контроля данного инструмента. На текущий момент рассрочки контролируются непосредственно строительными компаниями - основным фактором является покрытие эскроу-счетами проектного долга. В большинстве случаев у публичных застройщиков доля просрочек по рассрочкам не превышает 2-3%. Мы наблюдаем данный показатель в МСФО отчетности как снижение выручки в отчетном периоде на долю просрочек. На наш взгляд, поскольку программы рассрочек были запущены в 2024 г., основные проблемы с рассрочкой могут начаться в 2026-2027 гг, т.к. население изначально брало рассрочку до момента ввода объекта в эксплуатацию с целью погасить задолженность перед вводом объекта средствами, которые на текущий момент хранятся на вкладах под высокий процент или же ипотечным займом в надежде на снижение ключевой ставки.
- На данный момент макроэкономический департамент Альфа-Банка считает, что **ключевая ставка на конец 2026 г. может сократиться до 15%**. Мы полагаем, что данный уровень ставки комфортен для застройщиков и рынка как в отношении ипотеки, так и в отношении к долгу самого застройщика. Покупатели недвижимости смогут взять ипотеку в расчете на ее рефинансирование. Застройщики же - постепенно вернуться к стратегии запуска новых проектов, что пока остается проблематичным поскольку ставка заимствований остается высокой.

Число ДДУ, Москва



Источники: Росстат, Альфа-Банк

20% - норма рассрочек в продажах

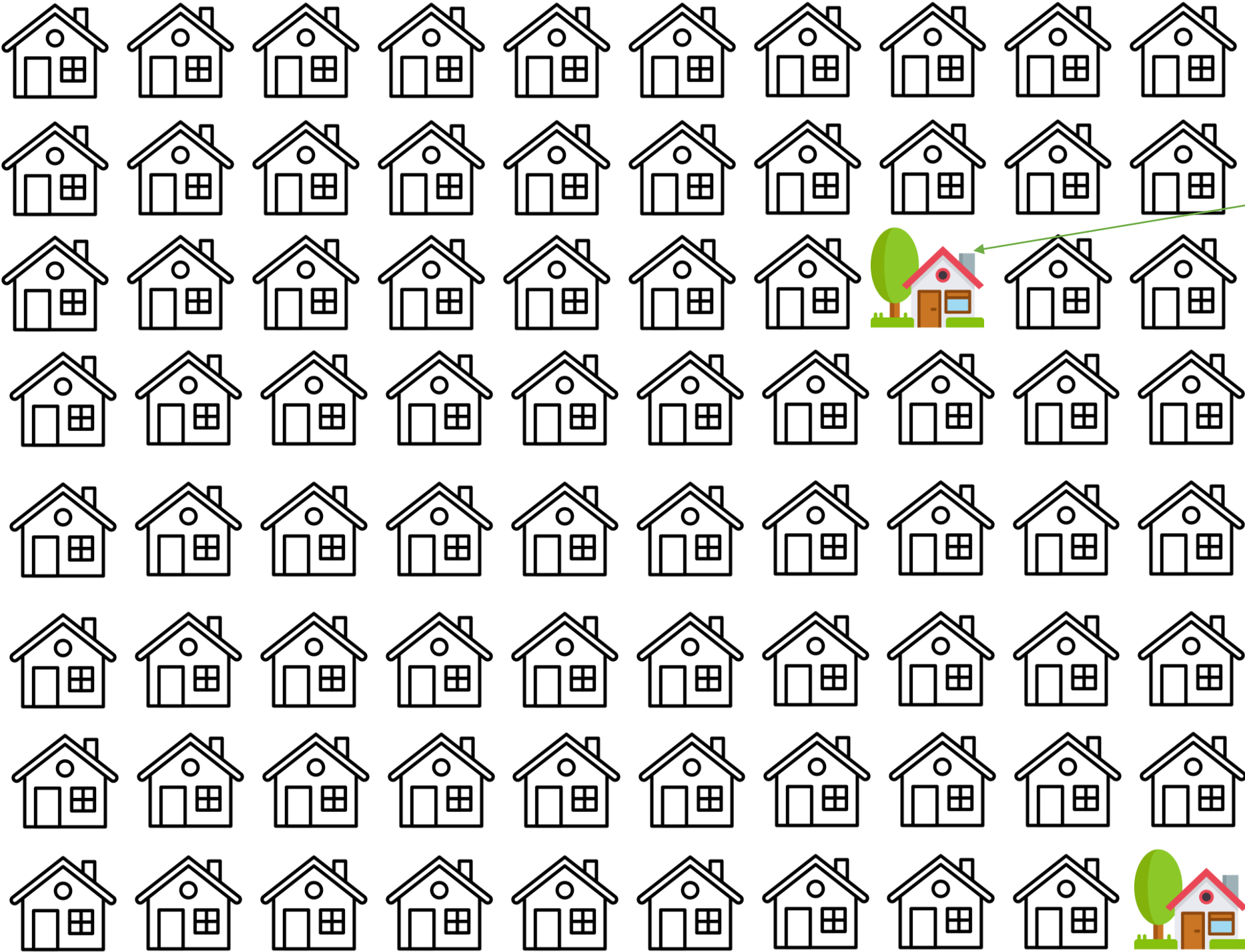


A

KPT

Комплексное развитие территорий набирает обороты

- Число домов, строящихся по КРТ в РФ за год выросло на 24%, до 412 шт. То есть каждый 28 дом в РФ строится по КРТ. Для сравнения, в 2023 г. на КРТ приходился каждый 80-ый дом. (Показатель рассчитан на основе статистических рядом ДОМ.РФ и общих данных по девелоперам жилищного строительства).



Апрель 2023 г.

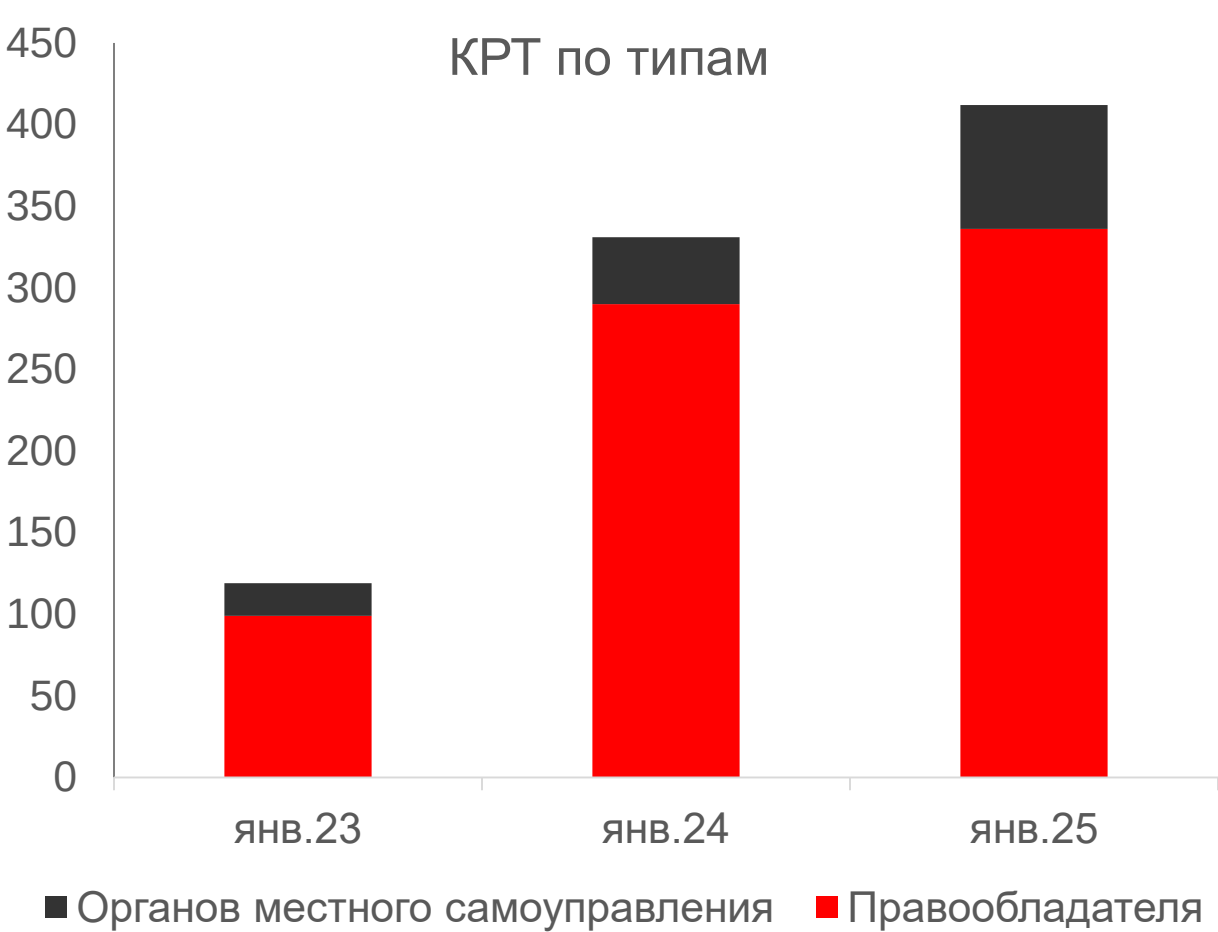
Апрель 2025 г.

- Наибольшее число проектов КРТ находится в Московской области. Каждый третий дом, возводимый по КРТ, находится в Московской области. Порядка 20% всех МКД в регионе строится по данной программе.
- Каждый 6 дом или 18% от общего количества домов в РФ, строящихся по КРТ, приходится на Краснодарский край. Это эквивалентно 10% от общего количества МКД в регионе.

	2023	2025
МО		
Дома КРТ МКД	42	132
Дома МКД всего	619	666
Доля КРТ в регионе	7%	20%
Краснодарский край		
Дома КРТ МКД	22	76
Дома МКД всего	782	796
Доля КРТ в регионе	3%	10%

Комплексное развитие территорий находится в фокусе внимания

- В РФ проекты КРТ в основном строятся по инициативе правообладателя – 82% и лишь 18% по инициативе органов местного самоуправления (согласно ДОМ.РФ).
- 100% домов строятся по инициативе правообладателя в следующих регионах – Калужской, Волгоградской, Ростовской, Кировской и Псковской областях, в Калмыкии и Татарстане, в Пермском крае, в Республике Алтай и в Москве.
- До конца 2025 г. в столице планируют провести 9 аукционов на получение права КРТ части бывших промзон и неэффективно используемых участков.
- Ранее Сергей Собянин рассказал, что к концу 2024 г. было одобрено и перешло в стадию реализации 108 проектов КРТ. В общей сложности в столице планируется построить 27,4 млн кв. м. (Данные параметры не в полной мере отражены в статистических рядах ДОМ.РФ).



Промзоны Москвы, подпадающие под реконструкцию
<https://stroi.mos.ru/renovaciya-promzon>

Рейтинг застройщиков, реализующих объектов КРТ по инициативе правообладателя

Регион	Группа застройщиков	Место в регионе	Количество домов	Общая площадь (м2)	Жилая площадь (м2)	Количество квартир	Доля в регионе (%)
Московская область	ФСК	1	29	1 120 580	680 578	15 145	36
Московская область	ПИК	2	18	437 386	289 873	7 287	15
Пензенская область	Территория Жизни	1	10	360 784	251 433	4 808	100
Московская область	Гранель	3	6	310 851	193 847	4 620	10
Краснодарский край	ССК	1	38	274 757	174 176	3 555	29
Московская область	Sminex	4	11	267 355	185 716	3 892	10
Ленинградская область	Самолет	1	6	176 965	123 011	3 242	100
Московская область	Отрада	5	32	174 229	96 585	2 278	5
Краснодарский край	DOGMA	2	10	150 957	106 372	2 301	18
г. Москва	Sminex	1	1	136 032	86 718	1 506	100
Краснодарский край	Неометрия	3	7	135 084	86 306	2 314	14
Пермский край	Железно	2	4	124 339	70 254	1 247	40
Краснодарский край	СЗ КСАР	4	8	122 782	80 406	1 582	13
Пермский край	ОНИКС	1	4	116 522	72 913	1 547	42
Краснодарский край	СЗ ДОГМА-5	5	4	101 064	71 328	1 536	12

Источник: ДОМ.РФ, Альфа-Банк



Цены на недвижимость

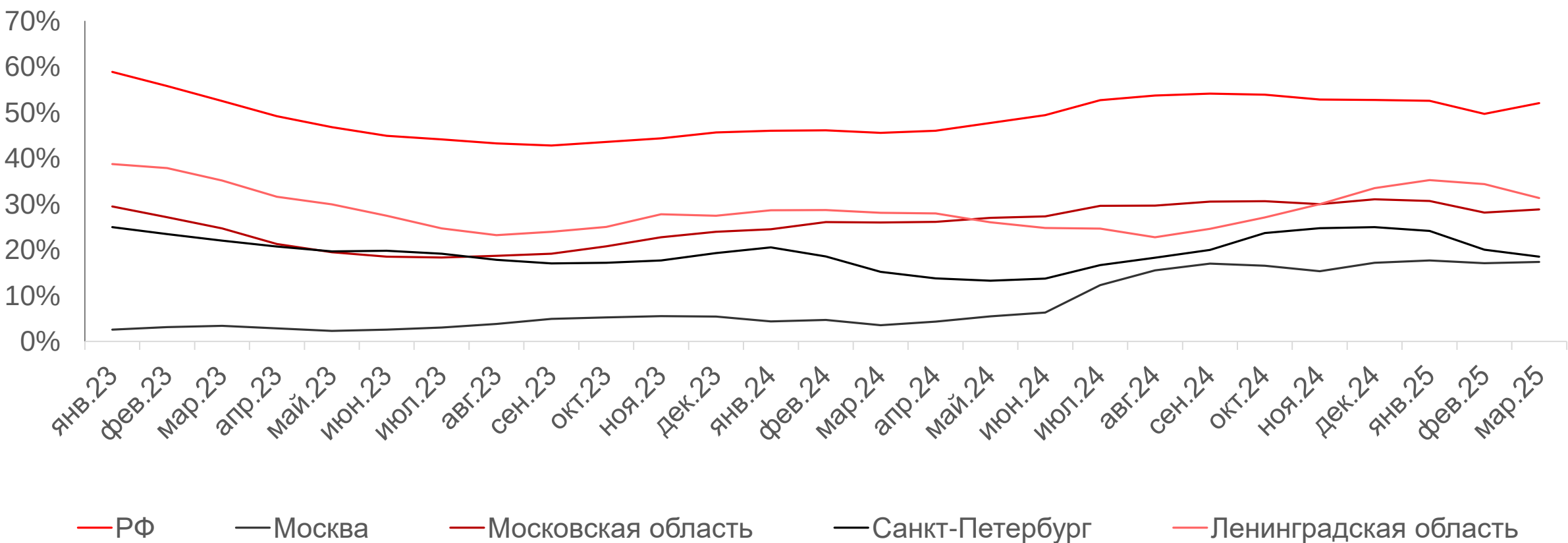
Цены на недвижимость

Итоги декабря

- По оперативной статистике сервиса «Про Дома», средняя цена квадратного метра в России в эконом-классе по итогам марта 2025 г. выросла на 5% г/г и практически не изменилась в месячном сопоставлении. Годовая динамика немного замедлилась, после роста на 7% г/г в феврале. В комфорт-классе изменение составило +10% г/г и +2% м/м, а в бизнес-классе цена прибавила всего 1% г/г, после роста на 7% г/г в феврале. (Данные могут не совпадать со статистикой в наших предыдущих обзорах в силу того, что сервис Про.Дома пересчитывает показатель с учетом расторжений договоров).
- Если опираться на данные СберИндекса, средние цены на первичном рынке жилья в марте выросли на 8% г/г. Мы считаем, что в целом в 2025 г. темпы роста стоимости недвижимости будут осторожными в связи с ужесточением макропруденциальных мер, сдержанным спросом в силу жесткой ДКП. По итогам 2025 г. ожидаем, что цена квадратного метра может вырасти в пределах 3-7%. Столь скромная динамика в наших оценках допускается из-за сохраняющейся неопределенности в отношении денежно-кредитной политики регулятора.
- На вторичном рынке рост цен в марте составил 4% г/г. При этом спред между ценой квадратного метра на первичном и вторичном рынках с июля 2024 г. держится выше 50% – в марте он составил 52%.

Рост цен продолжается, несмотря на вызовы рынка

Разница цен между первичным и вторичным рынком, %



Цены на недвижимость

Динамика цен на первичном рынке		25/24	25/23	25/22
РФ		7%	19%	42%
МСК		16%	31%	32%
МО		4%	12%	28%
СПБ		10%	14%	29%
ЛО		8%	8%	29%
Динамика цен на вторичном рынке		25/24	25/23	25/22
РФ		4%	24%	30%
МСК		4%	15%	13%
МО		2%	11%	11%
СПБ		8%	18%	23%
ЛО		3%	11%	15%
Динамика зарплат		25/24*	25/23	25/22
РФ		10%	33%	51%
МСК		17%	32%	43%
МО		17%	44%	57%
СПБ		14%	29%	43%
ЛО		19%	40%	56%

По грани «ходит» только Москва

* корректировки Альфа-Банка
Источники: СберИндекс, Альфа-Банк

Заработные платы растут быстрее цен на жилье (в пересчете на квадратный метр), т. е. жилье становится доступнее, в том числе в силу того, что население аккумулировало большие средства на банковских вкладах.

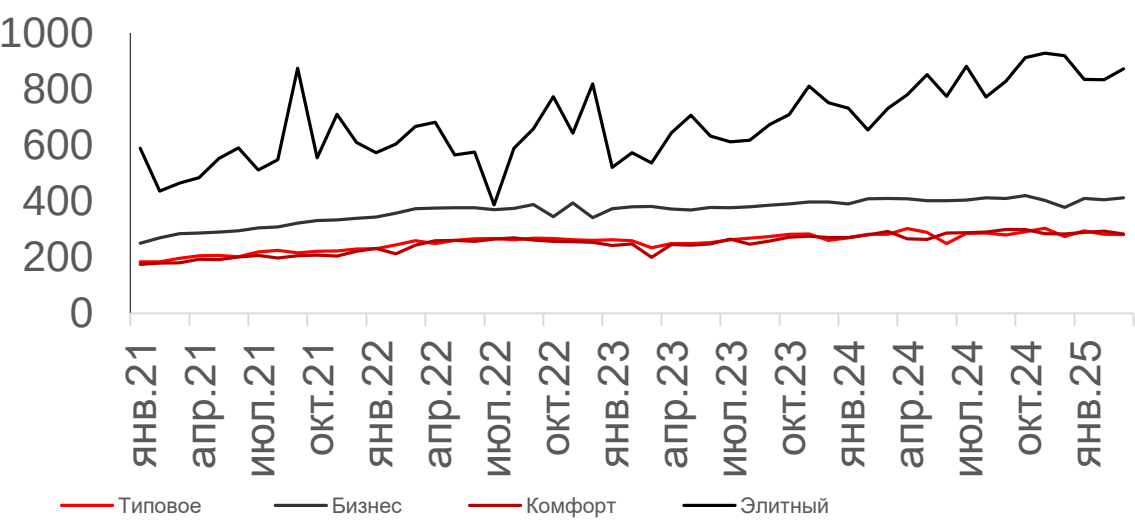
Но так было не всегда

Динамика цен на первичном рынке		25/24	25/23	25/22	25/21	25/20	25/19
РФ		7%	19%	42%	89%	129%	150%
МСК		16%	31%	32%	73%	125%	153%
МО		4%	12%	28%	65%	101%	127%
СПБ		10%	14%	29%	74%	122%	143%
ЛО		8%	8%	29%	65%	103%	117%
Динамика цен на вторичном рынке		25/24	25/23	25/22	25/21	25/20	25/19
РФ		4%	24%	30%	63%	96%	105%
МСК		4%	15%	13%	44%	71%	88%
МО		2%	11%	11%	48%	74%	86%
СПБ		8%	18%	23%	64%	90%	106%
ЛО		3%	11%	15%	46%	81%	95%
Динамика зарплат		25/24*	25/23	25/22	25/21	25/20	25/19
РФ		10%	33%	51%	69%	83%	114%
МСК		17%	32%	43%	58%	70%	88%
МО		17%	44%	57%	82%	87%	117%
СПБ		14%	29%	43%	62%	74%	85%
ЛО		19%	40%	56%	73%	80%	97%

* корректировки Альфа-Банка
Источники: СберИндекс, Альфа-Банк

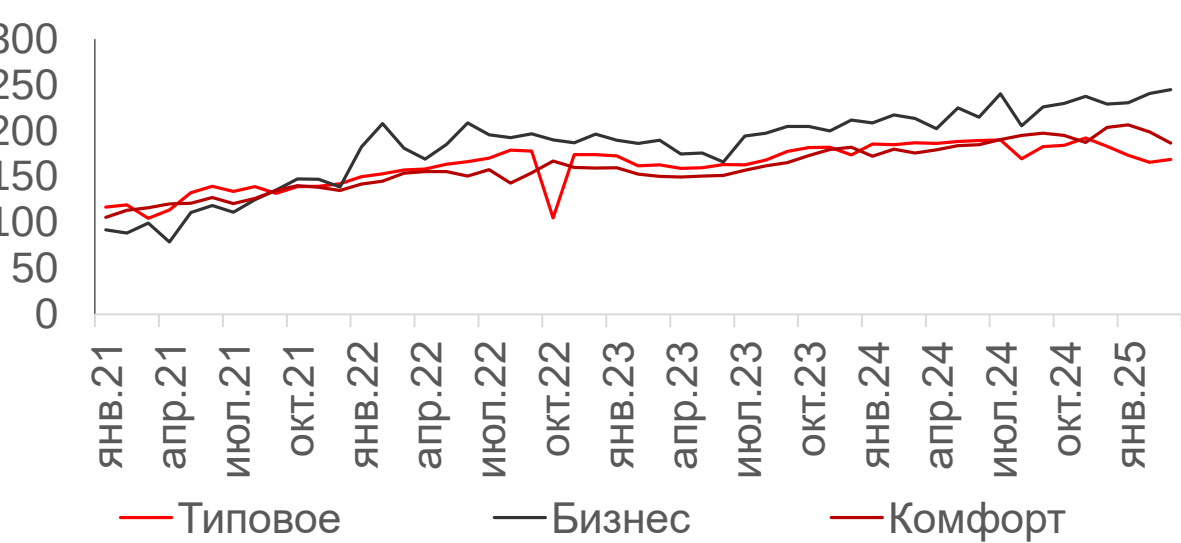
Источник: СберИндекс, Альфа-Банк

Москва: средняя цена, тыс. руб./кв. м



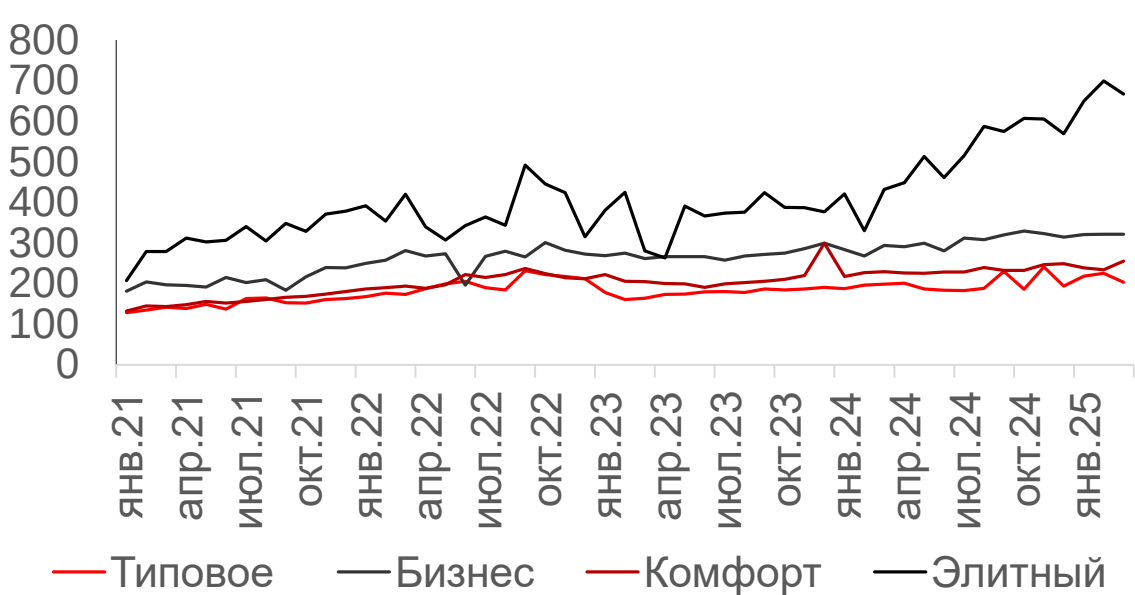
Источник: Про дома

Московская область: средняя цена, тыс. руб./кв. м



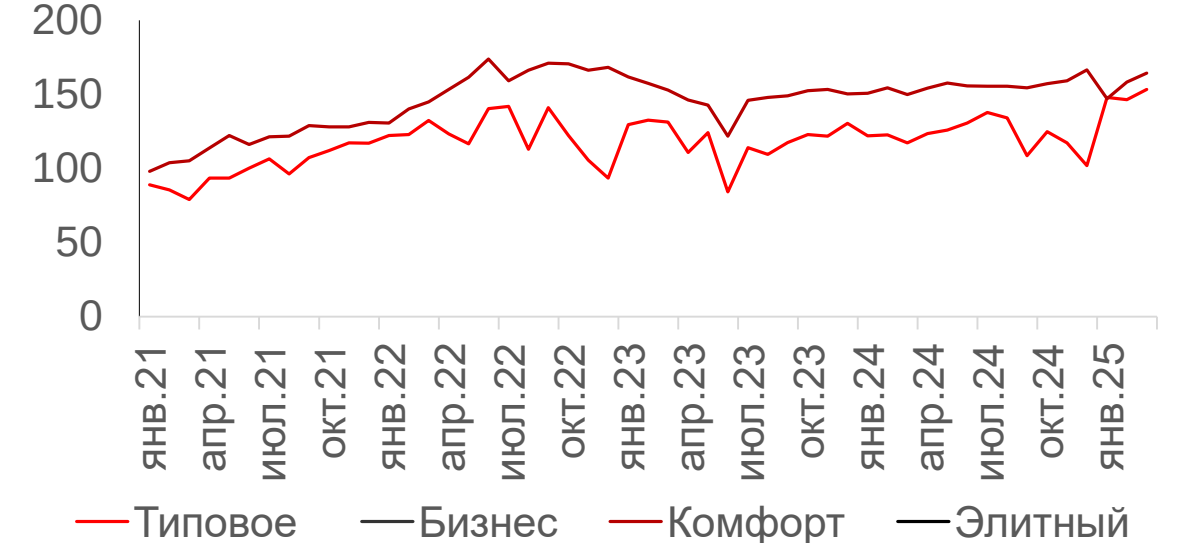
Источник: Про дома

Санкт-Петербург: средняя цена, тыс. руб./кв. м



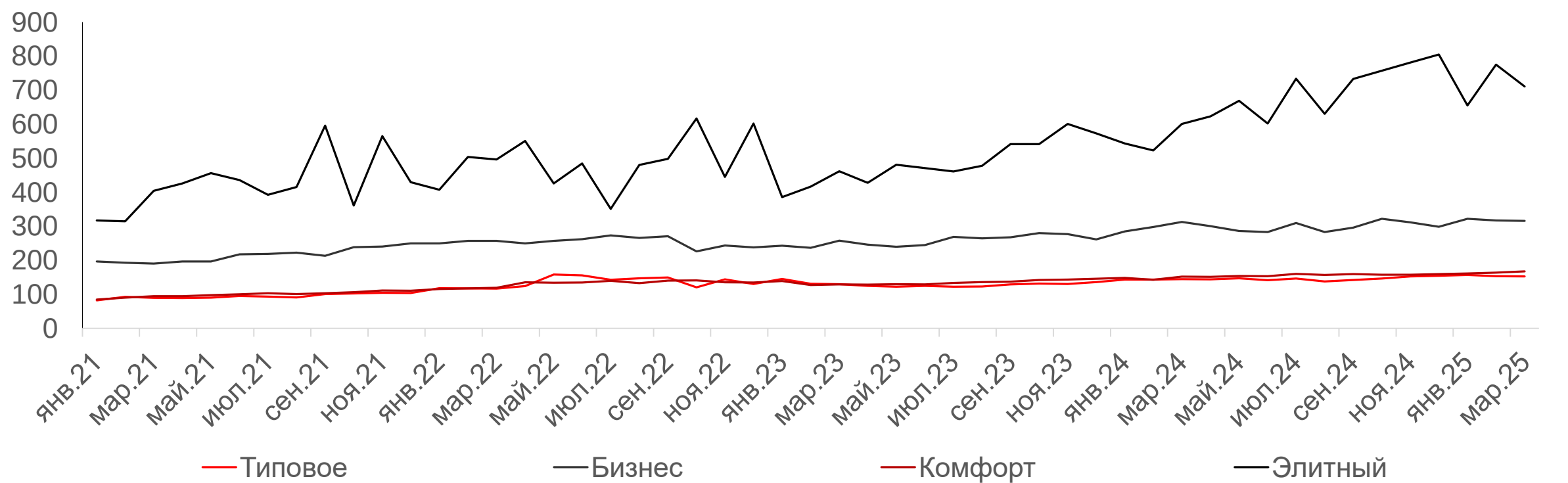
Источник: Про дома

Ленинградская область: средняя цена, тыс. руб./кв. м



Источник: Про дома

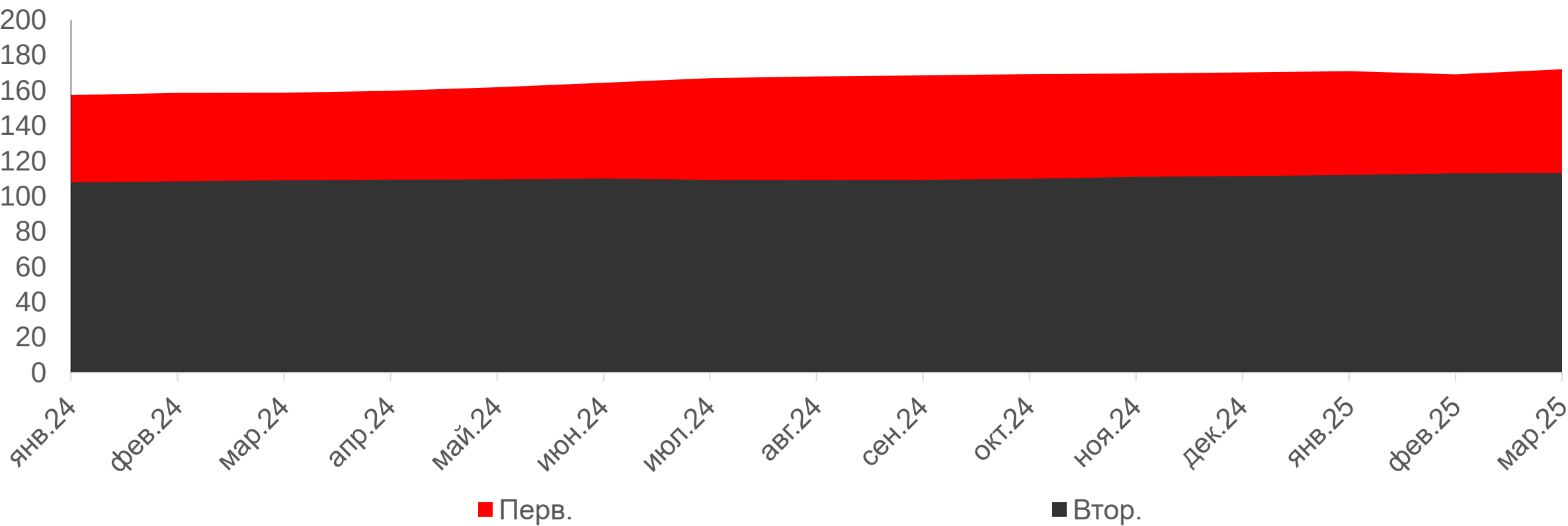
РФ: средняя цена, тыс. руб./кв. м



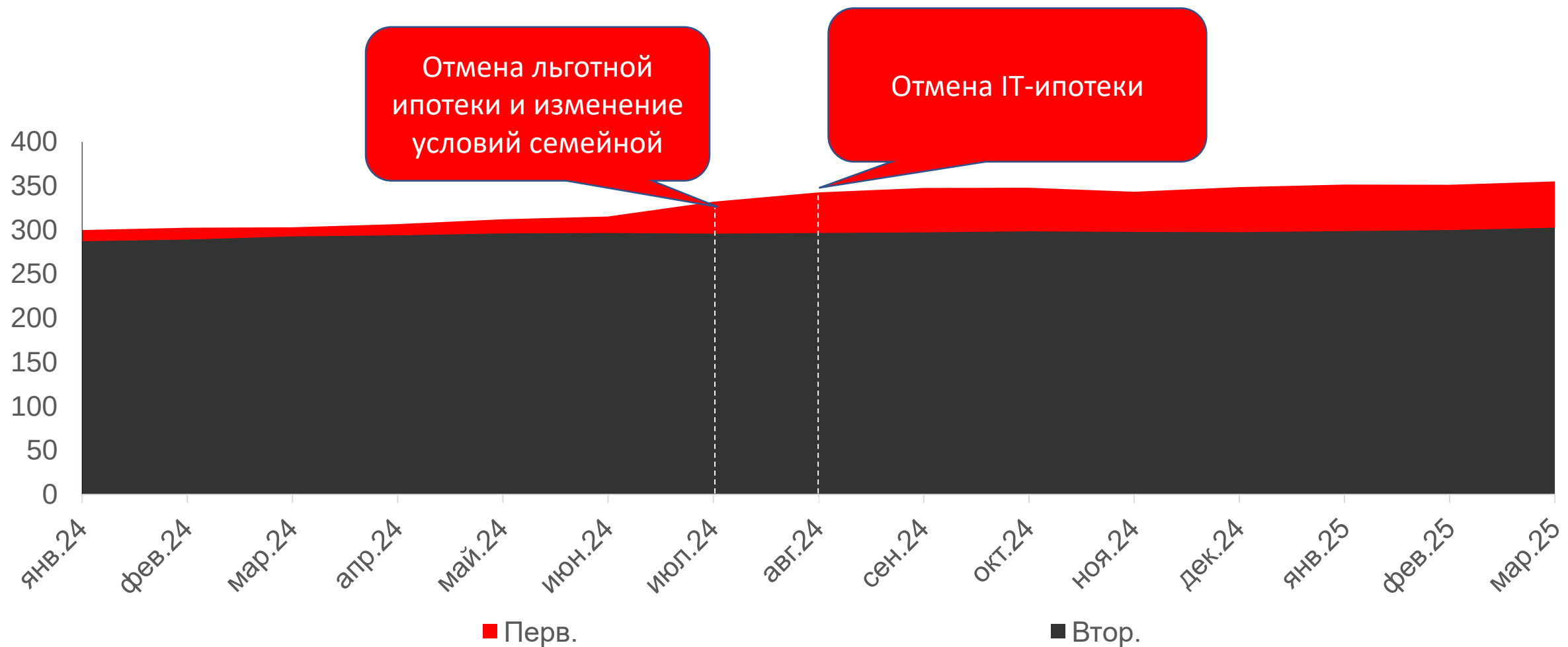
Источник: Про дома

Цены на недвижимость

Спред между ценами на первичном и вторичном рынках в РФ держится выше 50%.



В Москве спред «разъехался»



Источник: СберИндекс, Альфа-Банк

Ипотека: локомотив
продолжает идти

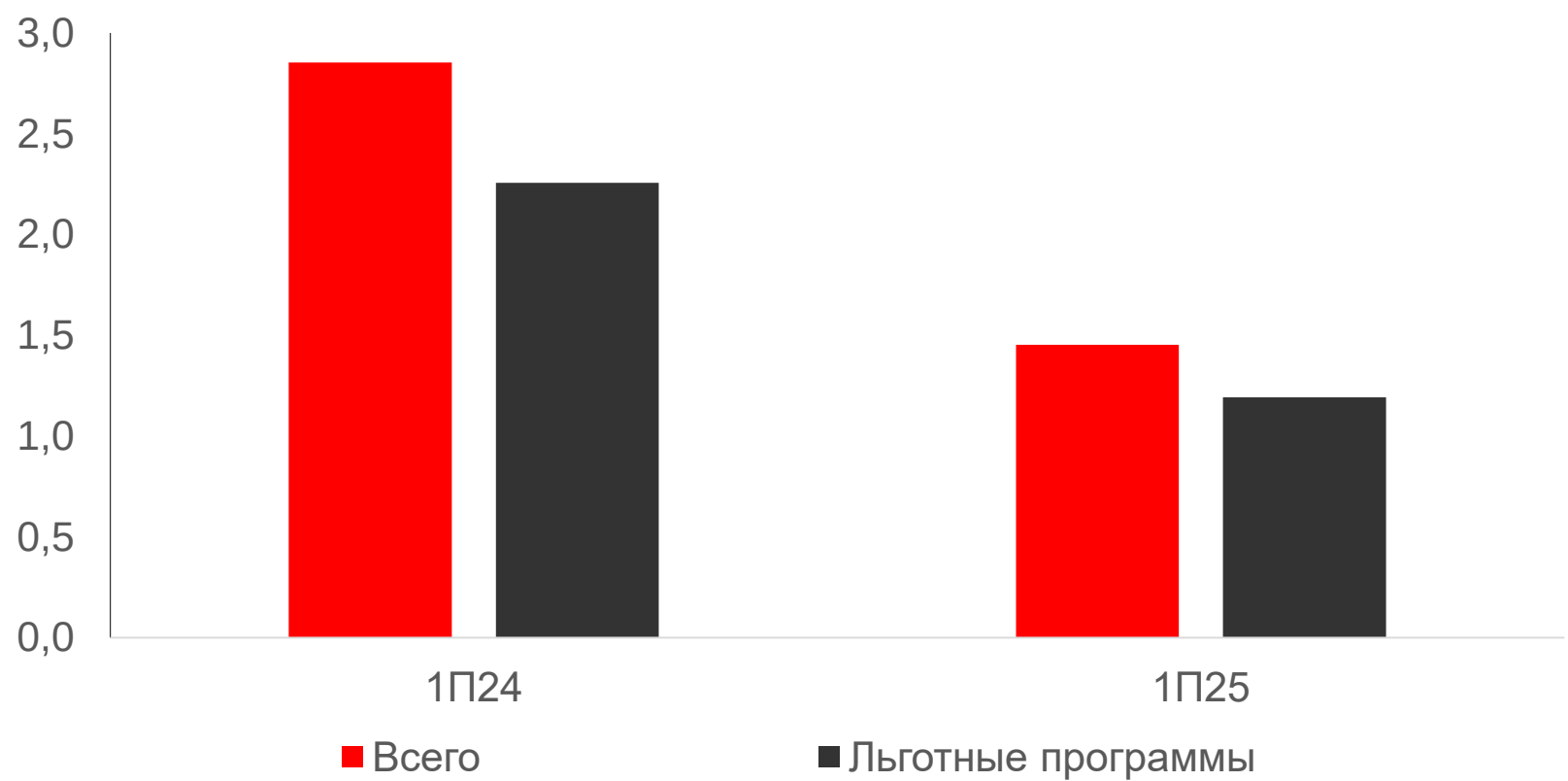




Ипотека

- По оценке Frank RG, в марте 2025 г. объем выданных ипотечных кредитов увеличился до 58,3 тыс. ед., составив 264,5 млрд руб. Таким образом, в денежном выражении произошло сокращение выдач ипотеки на 41% г/г. Снижение оказалось более существенным, чем мы прогнозировали. Мы полагаем, что в 2K25 произойдет еще большее падение в годовом сопоставлении в силу высокой базы 2K24, когда фактически произошел пик выдач ипотеки по общей рыночной программе, семейной и IT. Считаем, что выдачи ипотеки по ДДУ (на первичном рынке) могут упасть в 1П25 на 50% г/г, при этом в конце года ситуация начнет «выравниваться»& Оцениваем снижение объемов выдач ипотеки (на первичном и вторичном рынках) в целом в 2025 г. на уровне 20-25%. При этом мы допускаем рост доли сделок с льготными программами ипотеки в ДКП поскольку застройщики продают все больше квартир в введенных зданиях.
- При этом отмечаем, что условия семейной ипотеки были расширены и распространены на вторичный рынок в ряде регионов. Но мы считаем, что эффект от данного шага будет ограниченным.
- Кроме того, в случае смягчения денежно-кредитной политики и высокой волатильности курса доллара мы допускаем активизацию сделок на рынке недвижимости. Так же рынку могут помочь новые льготные программы ипотеки, в т. ч. в поддержку молодежи и др.

Объем выдачи ипотеки, трлн руб.



Источник: ЦБ РФ, ДОМ.РФ, Альфа-Банк

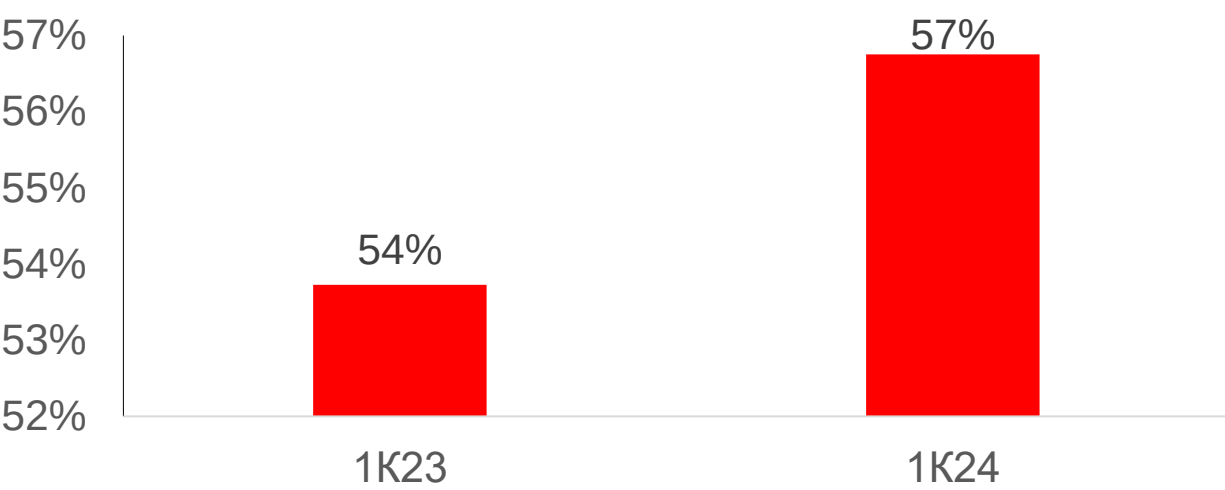
Ипотека



В 1K25 объем выдачи ипотеки по льготным программам упал в денежном выражении на 41% г/г в силу:

- ликвидации общей программы льготной ипотеки, которая занимала 31% в выдачах по всем льготным программам в 1K24,
- сокращения объема выдач Дальне-Восточной ипотеки на 12% г/г,
- снижения объема выдач ИТ-ипотеки на 88% в основном из-за отмены программы в столичных регионах и более жестких требований, установленных к выдаче ипотеки в целом. Напомним, что на Москву и Санкт-Петербург в 1K24 приходилось 57% выдач ИТ-ипотеки (43% - на Москву, 14% - на Санкт-Петербург).

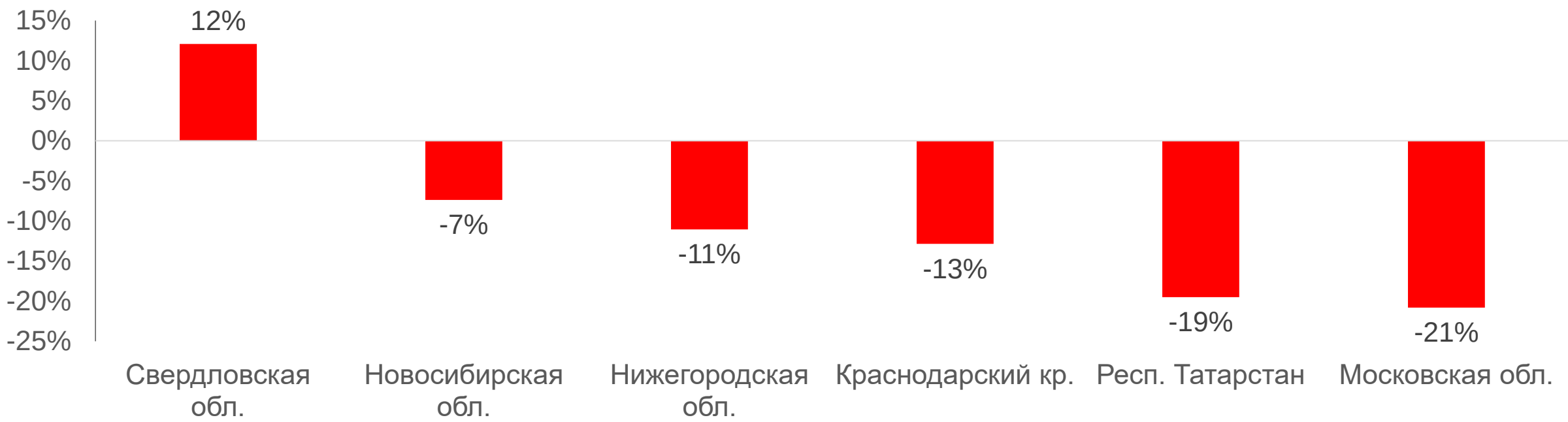
Доля МСК и СПб в страновых выдачах ИТ-ипотеки



Источник: ДОМ.РФ, Альфа-Банк

В апреле 2025 г. наибольшую долю в выдачах ИТ-ипотеки в стране в денежном выражении заняли Московская область – 13%, Татарстан – 10%, Краснодарский край - 8%, Свердловская область - 7%.

Динамика среднего чека по ИТ-ипотеке в регионах с наибольшими выдачами в апреле 2025 г. против апреля 2024 г.



Источник: ЦБ РФ, Альфа-Банк

РФ: объем выдачи ипотеки по льготным программам

	1K19	1K20	1K21	1K22	1K23	1K24	1K25
Все	9 745	72 784	393 544	485 878	649 421	748 707	492 880
Льготная	0	0	317 914	188 778	275 893	229 818	6
Семейная	9 745	57 044	62 743	264 461	309 486	386 055	446 688
Дальневосточная и Арктическая	0	15 740	12 887	32 639	30 099	40 077	35 335
ИТ	0	0	0	0	33 944	92 757	10 850



Ипотека



РФ: доля программ в общих выдачах субсидируемых ипотечных займов

	1K19	1K20	1K21	1K22	1K23	1K24	1K25
Льготная	0%	0%	81%	39%	42%	31%	0%
Семейная	100%	78%	16%	54%	48%	52%	91%
Дальневосточная и Арктическая	0%	22%	3%	7%	5%	5%	7%
ИТ	0%	0%	0%	0%	5%	12%	2%

Москва: объем выдачи ипотеки по льготным программам

	1K19	1K20	1K21	1K22	1K23	1K24	1K25
Все	2 209	12 610	103 338	71 215	127 284	124 457	107 785
Льготная	0	0	88 088	8 487	56 257	16 947	0
Семейная	2 209	12 610	15 250	62 727	58 147	67 614	107 785
ИТ	0	0	0	0	12 880	39 896	0

Москва: доля программ в общих выдачах субсидируемых ипотечных займов

	1K19	1K20	1K21	1K22	1K23	1K24	1K25
Льготная	0%	0%	85%	12%	44%	14%	0%
Семейная	100%	100%	15%	88%	46%	54%	100%
ИТ	0%	0%	0%	0%	10%	32%	0%

Московская область: объем выдачи ипотеки по льготным программам

	1K19	1K20	1K21	1K22	1K23	1K24	1K25
Все	1 655	8 560	50 162	48 484	67 436	81 768	47 721
Льготная	0	0	41 063	12 064	31 658	24 416	0
Семейная	1 655	8 560	9 099	36 420	33 552	49 415	46 306
ИТ	0	0	0	0	2 226	7 937	1 415

Московская область: доля программ в общих выдачах субсидируемых ипотечных займов

	1K19	1K20	1K21	1K22	1K23	1K24	1K25
Льготная	0%	0%	82%	25%	47%	30%	0%
Семейная	100%	100%	18%	75%	50%	60%	97%
ИТ	0%	0%	0%	0%	3%	10%	3%

Санкт-Петербург: объем выдачи ипотеки по льготным программам

	1K19	1K20	1K21	1K22	1K23	1K24	1K25
Все	1 169	6 897	48 865	53 010	54 989	52 414	31 339
Льготная	0	0	41 396	17 415	24 700	12 187	0
Семейная	1 169	6 897	7 469	35 595	24 933	27 479	31 339
ИТ	0	0	0	0	5 356	12 749	0

Санкт-Петербург: доля программ в общих выдачах субсидируемых ипотечных займов

	1K19	1K20	1K21	1K22	1K23	1K24	1K25
Льготная	0%	0%	85%	33%	45%	23%	0%
Семейная	100%	100%	15%	67%	45%	52%	100%
ИТ				0%	10%	24%	0%

Ленинградская область: объем выдачи ипотеки по льготным программам

	1K19	1K20	1K21	1K22	1K23	1K24	1K25
Все	249	1 445	9 698	13 073	21 674	25 616	10 231
Льготная	0	0	7 884	6 132	11 266	8 777	0
Семейная	249	1 445	1 814	6 941	9 825	14 845	9 901
ИТ	0	0	0	0	583	1 994	330

Ленинградская область: доля программ в общих выдачах субсидируемых ипотечных займов

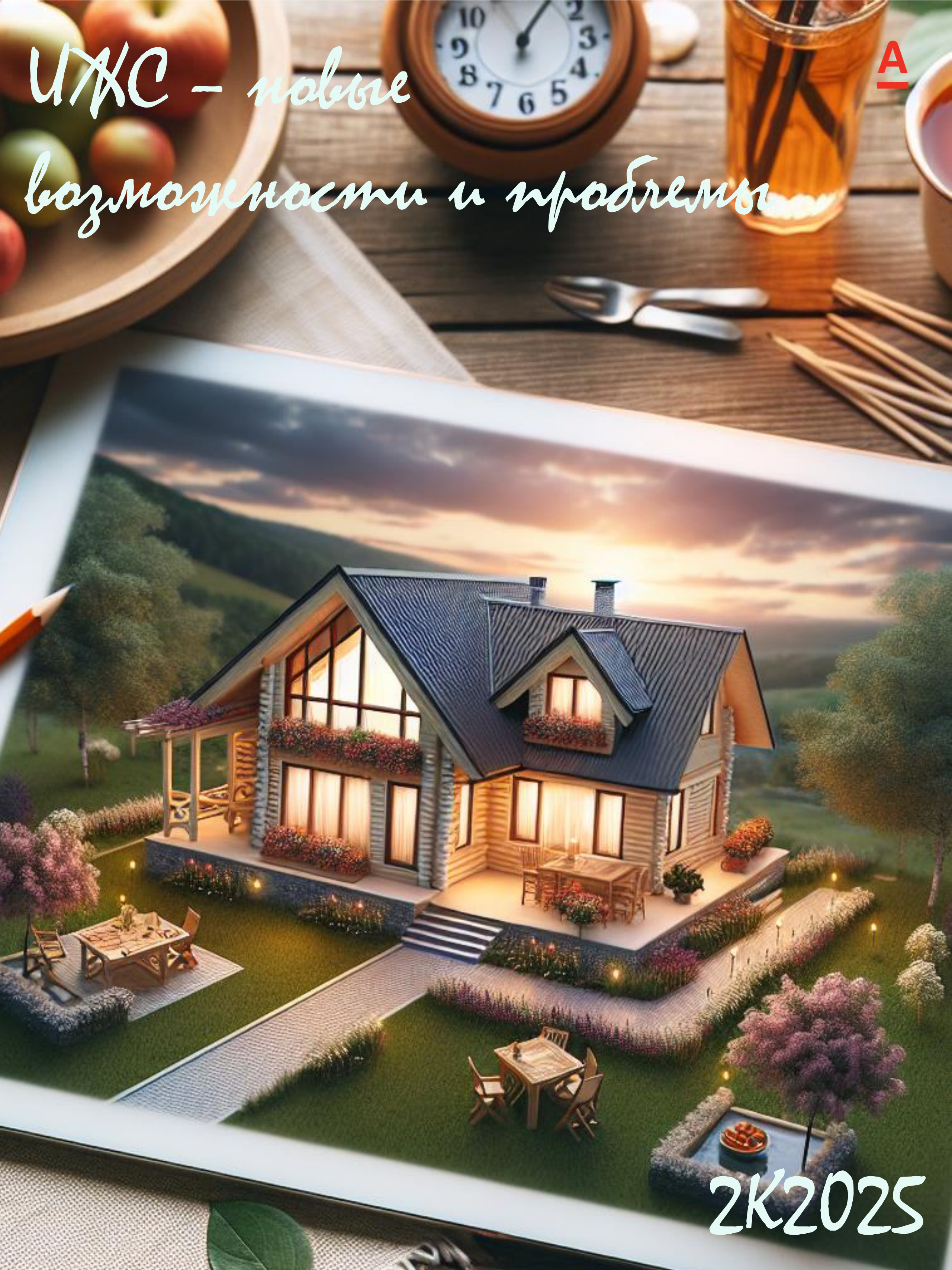
	1K19	1K20	1K21	1K22	1K23	1K24	1K25
Льготная	0%	0%	81%	47%	52%	34%	0%
Семейная	100%	100%	19%	53%	45%	58%	97%
ИТ	0%	0%	0%	0%	3%	8%	3%

Регионы: объем выдачи ипотеки по льготным программам

	1K19	1K20	1K21	1K22	1K23	1K24	1K25
Все	4 462	43 272	181 480	300 096	378 039	464 451	295 804
Льготная	0	0	139 483	144 680	152 012	167 491	6
Семейная	4 462	27 532	29 110	122 778	183 029	226 701	251 358
Дальневосточная и Арктическая	0	15 740	12 887	32 639	30 099	40 077	35 335
ИТ	0	0	0	0	12 898	30 182	9 105

Регионы: доля программ в общих выдачах субсидируемых ипотечных займов

	1K19	1K20	1K21	1K22	1K23	1K24	1K25
Льготная	0%	0%	77%	48%	40%	36%	0%
Семейная	100%	64%	16%	41%	48%	49%	85%
Дальневосточная и Арктическая	0%	36%	7%	11%	8%	9%	12%
ИТ	0%	0%	0%	0%	3%	6%	3%



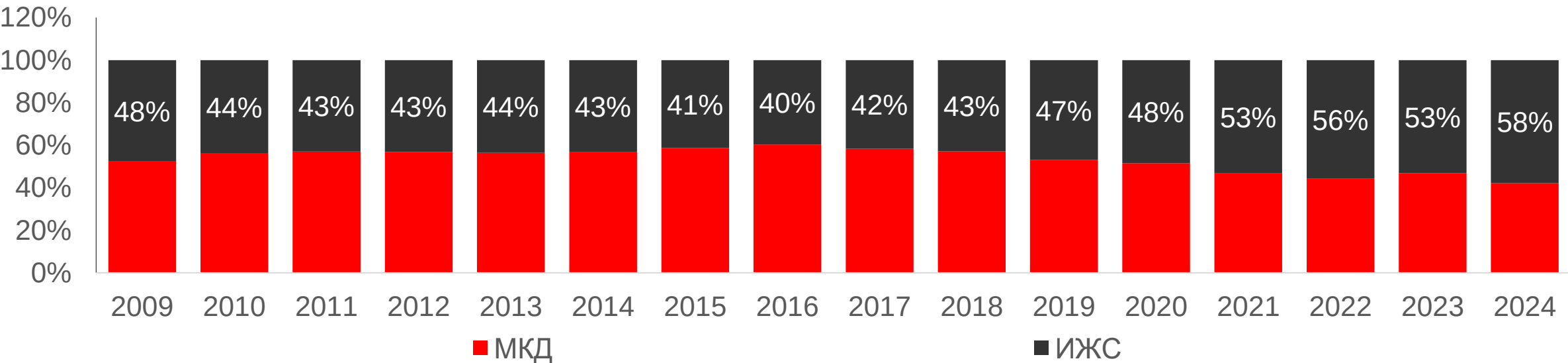
УЖС – новые
возможности и проблемы

A

2K2025

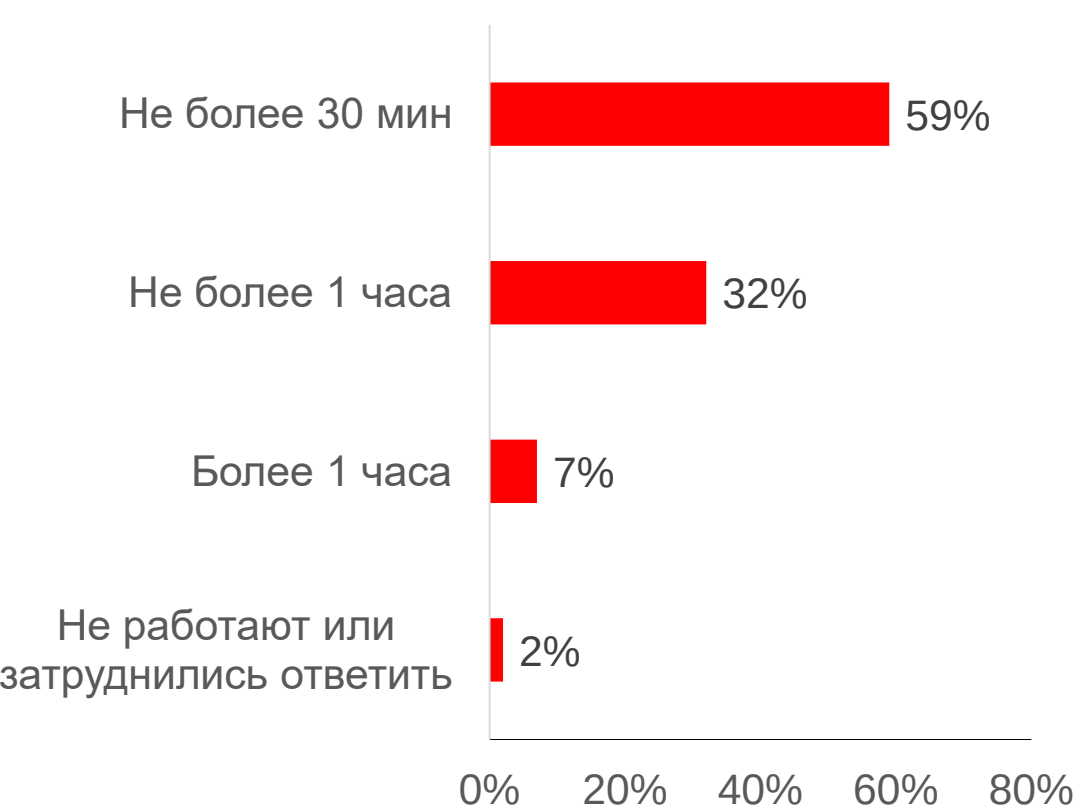
- Ввод ИЖС занимает основную долю в строительстве 4 года подряд – с 2021 г.
- В 2024 г. ввод ИЖС превысил ввод в МКД на 37% после 13% в 2023 г.
- При этом средний темп роста строительства (CAGR) МКД с 2020 г. составлял всего 2%, в ИЖС – 12%.
- Причины столь бурного роста строительства индивидуальных домов, на наш взгляд, активный спрос после пандемии COVID-19, которая создала возможность работать удаленно, а так же заставила население больше задумываться о здоровье. Кроме того, резкий рост стоимости квадратного метра в МКД, квартирография – для улучшения жилищных условий населению необходимо переселяться в квартиры большей площади, однако мы наблюдаем их дефицит в МКД.

Доля ввода по типам жилья, %



- Считаем, что в ближайшее время регионы будут активно работать над проектами мер по развитию ИЖС. Допускаем, что часть земель из сельского хозяйства будут перекалвалифицированы в ИЖС (согласно риторике М.Хуснуллина).
- Так же полагаем, что все бОльшее количество будут занимать ИЖС в рамках проектов комплексного развития территорий в регионах. Это поможет обеспечить транспортную доступность локации, а так же создаст условия для обучения детей (школы), новые рабочие места.
- Напомним, что согласно опросу ВЦИОМ и ДОМ.РФ, проведенному в 2023 г., семьи, желающие переехать в частные дома, хотели жить близко к работе (не более 30 минут) в районах с высокой транспортной доступностью, наличием рядом объектов торгово-бытовой и социальной инфраструктуры.

Максимальное время на дорогу до работы



Источник: Дом.РФ, Альфа-Банк

Основные требования к инфраструктуре вокруг ИЖС



Источник: Дом.РФ, Альфа-Банк



- Наибольшее количество квадратных метров строится в Центральном ФО – 27% в 2024 г.
- В ЦФО основную долю по вводу занимает Московская область (7,95 млн кв. м в 2024 г.). На Мособласть приходится каждый второй квадратный метр, введенный в ЦФО и каждый восьмой в РФ.
- Так же существенную долю по вводу занимает Приволжский ФО (12,8 млн кв. м в 2024 г.). В ПФО наибольшее количество вводимых квадратных метров по ИЖС распределено между Башкортостаном, Татарстаном, Пермским краем, Нижегородской и Самарской областями. Наибольшую же долю из данных регионов занимают Башкортостан и Татарстан (по 18% от ввода ИЖС в ПФО). В целом же на Башкортостан приходится каждый шестой построенный в 2024 г. квадратный метр по ИЖС, на Татарстан – каждый пятый.

Доля строительства ИЖС по регионам, %

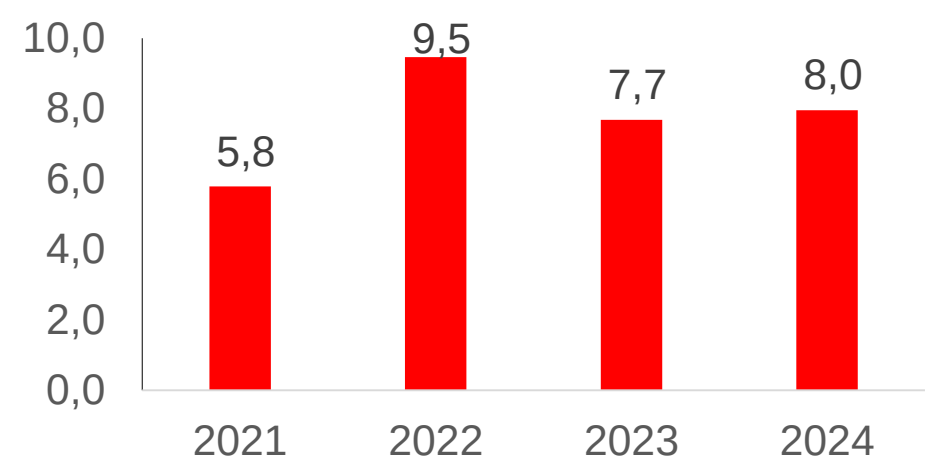
	2021	2022	2023	2024
Центральный федеральный округ	29%	31%	28%	27%
Северо-Западный федеральный округ	9%	8%	8%	8%
Южный федеральный округ	14%	15%	15%	13%
Северо-Кавказский федеральный округ	7%	8%	9%	11%
Приволжский федеральный округ	22%	21%	20%	21%
Уральский федеральный округ	8%	7%	8%	7%
Сибирский федеральный округ	9%	7%	9%	9%
Дальневосточный федеральный округ	3%	3%	4%	4%

Наибольшие средние темпы роста строительства ИЖС в регионах в период с 2021 по 2024 гг зафиксированы в Северо-Кавказском ФО (28%), Дальневосточном ФО (17%)

Источник: Дом.РФ, Альфа-Банк

- Наибольшие средние темпы роста строительства ИЖС в период с 2021 по 2024 гг. наблюдались в Тверской области (CAGR 2021-2024 – 30%), в р. Алыгея (23%), в Дагестане (69%), Чеченской р. (+37%), Удмуртской р. (+25%), р. Тыва (46%), р. Бурятия (24%), Забайкальском кр. (29%), Приморском кр. (23%), Амурской обл. (24%).
- Аутсайдеры – Белгородская обл. (-13%), Липецкая обл. (-17%), Тамбовская обл. (-23%), Санкт-Петербург (-15%), Ульяновская обл. (-11%). Рост ввода МКД наблюдался в Белгородской и в Ульяновской областях.

Объем строительства по ИЖС в МО, млн кв. м



Мы считаем, что лидеры и аутсайдеры примерно сохраняют свои позиции в 2025 г.

Так же отмечаем, что ввод ИЖС, вероятно вновь, опередит МКД в 2025 г.

В 1К24 ввод ИЖС превзошел МКД в 3,4 раза.

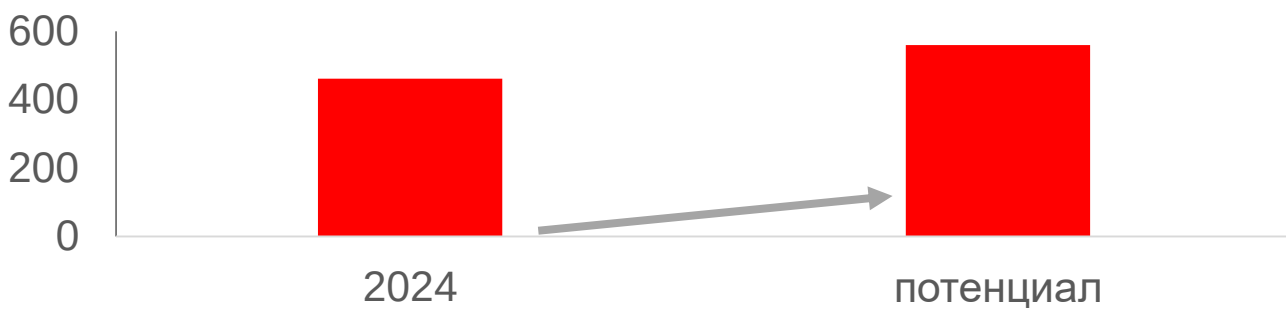
Источник: Дом.РФ, Альфа-Банк

- Согласно исследованию ДОМ.РФ, в России каждая вторая семья (12,6 млн из 24,5 млн соответственно) хотела бы планирует улучшить жилищные условия в ближайшие 5 лет и имеют для этого соответствующие возможности (по оценке самих опрошенных).
- Каждая пятая семья (5,2 млн) планирует строительство или покупку индивидуального дома.
- Каждая девятая семья, 2,8 млн семей, готовы заняться строительством.



- Как отмечают в ДОМ.РФ, спрос на ИЖС
- на пятилетнем горизонте составляет
- около 560 тыс. домов в год.
- Это на 20% больше, чем в 2024 г.,
- когда было введено 461 тыс. домов.

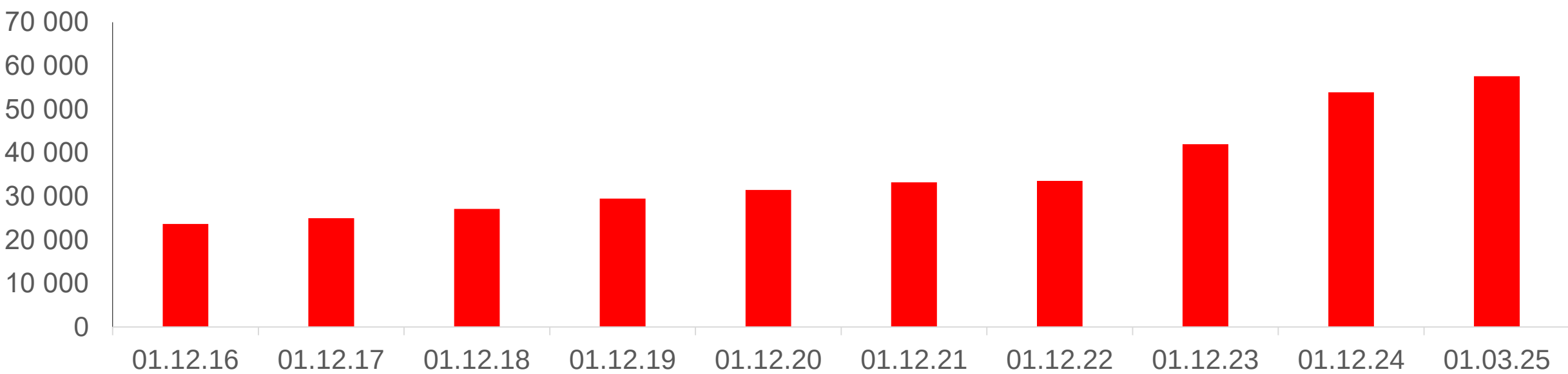
Потенциальный спрос на ИЖС, тыс. домов



Источник: Дом.РФ, Альфа-Банк

- Ключевые моменты недоверия к строительству дома связаны с ростом расходов на строительство (57%), нарушением строительных норм (47%), невыполнением строителями договорных условий (41%) и удлинением временных рамок строительства (35%).
- Мы считаем, что механизм эскроу-счетов, вовлечение комплексного развития территорий в ИЖС сделает процесс строительства домов более прозрачным. В качестве рисков выделяем тот факт, что подрядчики не всегда будут довольны положением «заморозки» средств на эскроу-счетах в банках, такую опцию проще всего будет реализовать крупным застройщикам.
- Кроме того, мы полагаем, что спрос на ИЖС активизируется после снижения ключевой ставки поскольку ряд покупателей воспользуется средствами с депозитов (их на депозитах более 40 трлн руб.)

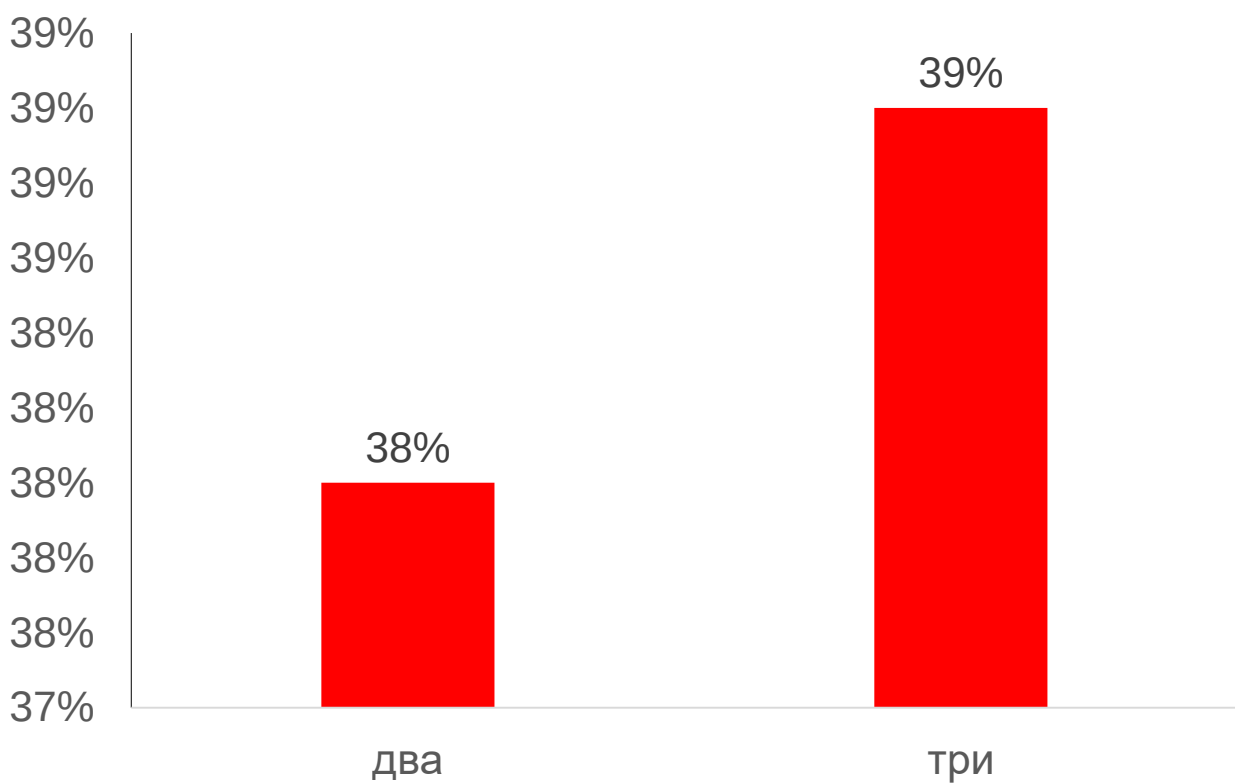
Средства физ. лиц в банках, млрд руб.



- Одна из целей нацпроекта «Жилье и городская среда» - к 2030 г. довести обеспеченность жильем населения до 33 кв. м на человека с 29,4 в 2024 г.
- С учетом оценки Росстата о снижении численности населения на 2,2% к 2030 г. и среднего выбытия объектов из жилищного фонда в размере 16 млн кв. м (уровни 2024 г.) – среднее приращение жилищного фонда должно находиться на уровне 89 млн кв. м, что даже ниже уровней прошлого года.
- Но в то же время правительство делает акцент на поддержании рождаемости путем компенсаций, материнского капитала и пр. мер, что находит отклик у населения.

- Существенной поддержкой от государства является материнский капитал.
- С 1 февраля 2025 г. размер маткапитала проиндексирован на 9,5%, теперь он составляет:
 - на первого ребёнка — 690 000 руб.,
 - на второго и последующих детей — 912 000 руб. или 221 000 руб., если ранее семья получала выплату на первенца.
- То есть семья с тремя детьми имеет около 2,5 млн руб. материнского капитала – около 20% от стоимости дома ИЖС в Подмосковье (12,5 млн руб.).

Сколько детей должно быть в семье?



Источник: опрос ВЦИОМа, Альфа-Банк

- Согласно опросу ДОМ.РФ и ВЦИОМ от августа 2023 г., 56% семей, которые хотят переехать из квартиры в дом, имеют детей. При этом 60% семей с детьми хотят улучшить жилищные условия, в семьях без детей такая потребность возникает лишь в 36% случаев.
- Наибольшее число желающих приобрести дом имеют семью с четырьмя и более детьми.

Что мешает стать родителем?



Источник: ВЦИОМ, Альфа-Банк

ИЖС – улучшение атмосферы в семье



- Согласно исследованию Института демографии Высшей школы экономики, в восьмидесятых-девяностых годах на семьи с детьми приходилось больше 60% от общего числа разводов. К 2015 году этот показатель упал в полтора раза — до 41%.
- При этом среди причин разводов на 6 месте находится показатель отсутствия своего жилья (ВЦИОМ, 2021 г.).
- С 2014 г. заметно сократилась и доля тех, кто считает достаточным рождение одного ребенка (2014 г. — 10%, 2024 г. — 3%).
- Мы считаем, что в силу того, что в последние годы в РФ увеличивается число респондентов, считающих нормой рождение трех и более детей (48% против 34% в 2014 г.) — развитие комфортной городской среды в ближайшее время будет осуществляться в т.ч. в направлении строительства индивидуальных домов.
- Допускаем, что в ближайшее время КРТ по инициативе застройщика будет направлено и на ИЖС в регионах и к проектам подключатся крупные застройщики. Небольшим же компаниям будет сложнее адаптироваться в силу отсутствия подушки ден. средств, которую крупные застройщики успели накопить от МКД.
- Позитива рынку ИЖС могло бы добавить расширение числа банков, предоставляющих ипотеку на строительство дома.
- На текущий момент, согласно ДОМ.РФ, таких банков всего шесть, из них лишь четыре предоставляют займы на условно комфортных для клиента условиях.

Ставки на покупку индивидуального жилого дома и ИЖС

	Покупка готового дома		Строительство жилого дома		Кредит под залог имеющейся недвижимости
Сбербанк	26.7	-0,5	27.1	-0,5	ПВ от 40%
ВТБ	28.1				ПВ от 50%
Банк ДОМ.РФ	25.9		24.8		27.2
Альфа-банк	ПВ от 50%		Не предоставляет		Макс.срок кредита - 15 лет
Совкомбанк	27.99		27.99		Макс.срок кредита - 15 лет
Промсвязьбанк	26.9		26.9		26.3
Россельхозбанк	30.4		Не предоставляет		Не предоставляет
Т-Банк	Не предоставляет		Не предоставляет		Макс.срок кредита - 15 лет
РНКБ	Не предоставляет		Не предоставляет		Не предоставляет
Ак Барс Банк	ПВ от 50%		Не предоставляет		Макс.срок кредита - 5 лет
Абсолют банк	Не предоставляет		Не предоставляет		Макс.срок кредита - 15 лет
Газпромбанк	Макс.срок кредита - 13 лет		Макс.срок кредита - 13 лет		Макс.срок кредита - 12,5 лет
Банк Санкт-Петербург	ПВ от 35%		Не предоставляет		24
Уралсиб	ПВ от 40%		Не предоставляет		22.99
Московский Кредитный Банк	26		Не предоставляет		27
Азиатско-Тихоокеанский Банк	25		Не предоставляет		26
Транскапиталбанк	ПВ от 40%		Не предоставляет		ПВ от 35%
Банк Кубань Кредит	27.6		Не предоставляет		27.5
УБРиР	Не предоставляет		Не предоставляет		Макс.срок кредита - 15 лет
Средневзвешенная ставка	27.62	-0,28	27.02	-0,48	26.24

Источник: Дом.РФ, Альфа-Банк

Что думают аналитики?



Выдачи ипотечных кредитов в России по итогам этого года могут составить 3,8 трлн руб., без господдержки эта цифра будет меньше. Такой прогноз озвучил директор департамента «Домклик» Сбербанка Алексей Лейпи в ходе конференции Domclick Digital Day во Владивостоке.

По прогнозам аналитиков Frank RG в текущем году этот показатель будет на уровне 4,8 трлн рублей (-39% в сравнении с результатами 2023 года), а в 2025 году — 4 трлн рублей (-17% в годовом выражении). Таким образом, результат 2024 года будет равен показателю 2022 года, а в 2025 году он провалится ниже уровня «ковидного» 2020-го. (прогноз, представленный в начале 2025 г.)

Объем ипотеки в 2025 г. составит 3,8 трлн руб. — на 20% меньше, чем в 2024 г., сообщила на Всероссийском жилищном конгрессе вице-президент ВТБ Ирина Качурина.

Дом.РФ: В случае сохранения ключевой ставки на прогнозируемом ЦБ уровне 19–22% можно ожидать снижение продаж на 20–25% по итогам всего года», — полагает руководитель аналитического центра «Дом.РФ» Михаил Гольдберг. Это будет в том числе результатом снижения объемов выдачи семейной.

В 2025 г. мы ожидаем сокращения числа ипотечных сделок в годовом сопоставлении на 20-25%. Падение будет обусловлено как высокой базой 1П24, когда перед отменой льготной ипотеки покупатели недвижимости спешили совершить сделки по этой программе, так и жесткой денежно-кредитной политикой, ужесточением макроprudенциальных мер. Ключевая ставка на конец года составит 20%.

Ключевые новости, актуальные для рынка недвижимости

- Владимир Путин 15 апреля заявил, что дополнительные комиссии в размере 5–10% недопустимы и «необходимо навести порядок». По семейной, дальневосточной и арктической ипотеке на жилье в многоквартирных домах размер возмещения составляет 3 п. п., на ИЖС – 3,5 п. п. Этот уровень возмещения будет действовать в отношении кредитов, выданных до 6 августа 2025 г. *Мы уже видим, что банки ликвидировали комиссии для заемщиков - первыми об этом объявили Сбер и ВТБ.*

https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2025/04/24/1106349-vtb-rasskazali-ob-otsutstvii-zarabotka-po-lgotnoi-ipoteke?from=copy_text

- Хуснуллин: Если мы сейчас не запустим новые проекты, то в 2027-2028 годах у нас будет провал в 30 млн «квадратов». Такие цифры озвучил зампреда правительства РФ Марат Хуснуллин в рамках форума «Малая родина - сила России». На этом фоне Хуснуллин поручил главам муниципалитетов определить, какие меры необходимо принять для развития строительства. *Мы считаем, что правительство может оказать точечную поддержку строительными компаниям - не исключаем вероятность субсидирования проектного финансирования, но ожидаем, что такие меры, вероятнее всего могут быть приняты в основном для финансирования проектов КРТ, реновации - для строительства социальных и инфраструктурных проектов.*

<https://erzrf.ru/news/marat-khusnullin--regionam-yesli-my-seychas-ne-zapustim-novyie-proyekty-to-v-20272028-godakh-u-nas-budet-proval-v-30-mln-kv-m?se=&tag=Налоги>

- Доля продаваемого в рассрочку нового жилья в Петербурге превысила 40%. *Мы отмечаем, что Н.Е. Стасишин считает комфортным уровнем продаж в рассрочку – 20%. Допускаем регулирование правительством данного инструмента реализации квартир на горизонте года.*

<https://spb.vedomosti.ru/realty/articles/2025/04/23/1106113-dolya-prodavaemogo-v-rassrochku-novogo-zhilya-v-peterburge-previsila-40>

- «Индекс миллиона» в столице за год снизился на 23% — до 48 кв. м.

Исследование NF Group: <https://erzrf.ru/news/indeks-milliona-v-stolitse-za-god-snizilsya-na-23--do-48-kv-m>

- Группа Самолет получила проект РЗТ в Санкт-Петербурге.

<https://rzt.spb.ru/news/253/>

- Дальневосточную ипотеку расширят на работников детсадов, школ и вузов.

<https://tass.ru/nedvizhimost/23675453>

- В 2025–2027 годах экспозицию столичных новостроек пополнят 222 корпуса, высота которых составит более 100 метров. В этом году планируется ввод 96 высотных объектов — максимальный показатель за всю историю рынка

<https://realty.rbc.ru/news/67f547dd9a7947485a480ff0>

- Минфин распространил семейную ипотеку на покупку вторичного жилья в регионах с низким уровнем строительства. Оформить льготный кредит по ставке 6% по новым правилам можно будет уже с 1 апреля.

<https://realty.rbc.ru/news/67d85df49a79477b5e2c54ac>

- В апреле 2025 года заработали несколько законов, касающихся ипотеки, покупки земельных участков и строительства домов.

<https://realty.rbc.ru/news/67e66d329a794717dcb22bdd>

© Альфа-Банк, 2025 г. Все права защищены. Генеральная лицензия ЦБ РФ № 1326 от 16 01 2015 г.

Настоящий отчет и содержащаяся в нем информация являются исключительной собственностью Альфа-Банка. Несанкционированное копирование, воспроизводство и распространение настоящего материала, частично или полностью, в отсутствие разрешения Альфа-Банка в письменной форме строго запрещено.

Данный материал предназначен АО «Альфа-Банк» (далее – «Альфа-Банк») для распространения в Российской Федерации. Он не предназначен для распространения среди частных инвесторов. Несмотря на то, что приведенная в данном материале информация получена из публичных источников, которые по мнению Альфа-Банка, являются надежными, Альфа-Банк, его руководящие и прочие сотрудники не делают заявлений и не дают заверений ни в прямой, ни в косвенной форме, относительно своей ответственности за точность, полноту такой информации и отсутствие в данном материале каких-либо важных сведений. Любая информация и любые суждения, приведенные в данном материале, могут быть изменены без предупреждения. Альфа-Банк не дает заверений и не заявляет, что упомянутые в данном материале ценные бумаги и/или суждения предназначены для всех его получателей. Данный материал распространяется исключительно для информационных целей. Распространение данного материала не является деятельностью по инвестиционному консультированию. Информация, приведенная в данном материале, не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией. Альфа-Банк и связанные с ним компании, руководящие сотрудники и прочие сотрудники всех этих структур, в т.ч. лица, участвующие в подготовке и издании данного материала, могут иметь отношения с маркет-мейкерами, а иногда и выступать в качестве таковых, а также в качестве консультантов, брокеров или представителей коммерческого, или инвестиционного банка в отношении ценных бумаг, финансовых инструментов или компаний, упомянутых в данном материале, либо входить в органы управления таких компаний. Ценные бумаги с номиналом в иностранной валюте подвержены колебаниям валютного курса, которые могут привести к снижению их стоимости, цены или дохода от вложений в них. Кроме того, инвесторы, вкладывающие средства в ценные бумаги типа АДР, стоимость которых изменяется в зависимости от курса иностранных валют, принимают на себя валютный риск. Инвестиции в России и в российские ценные бумаги сопряжены со значительным риском, поэтому инвесторы, прежде чем вкладывать средства в такие бумаги, должны провести собственное исследование и изучить экономические и финансовые показатели самостоятельно. Инвесторы должны обсудить со своими финансовыми консультантами риски, связанные с таким приобретением. Альфа-Банк и их дочерние компании могут публиковать данный материал в других странах. Поскольку распространение данной публикации на территории других государств может быть ограничено законом, лица, в чьем распоряжении окажется данный материал, должны быть информированы о таких ограничениях и соблюдать их. Любые случаи несоблюдения указанных ограничений могут рассматриваться как нарушение закона о ценных бумагах и других соответствующих законов, действующих в той или иной стране.