



## Группа Эталон

Продажи в 2К25 ожидаемо хуже 2К24 из-за высокой базы 2К24

Группа Эталон представила операционные результаты за 2К25 и 1П25.

- Продажи по площади в 2К25 сократились на 47% г/г, до 103,7 тыс. кв. м. На динамику оказала сильное влияние высокая база 2К24, когда население торопилось приобрести недвижимость по общей льготной программе ипотеки до ее отмены, а также по семейной ипотеке до изменения ее условий.
- Продажи в денежном выражении в 2К25 снизились на 34% г/г.

### В 1П25:

- Объем реализации недвижимости по площади снизился на 23% г/г, до 295,8 тыс. кв. м.
- Продажи поддержала стабильная динамика реализации проектов в Санкт-Петербурге и в Москве.
- В столице и области продажи снизились на 17% г/г. Результатам помог запуск продаж в Marilnn Park в 1К25, Sokolinn Park во 2К25.
- Санкт-Петербурге в 1П25 продажи по площади сократились на 16% г/г. На итогах полугодия положительно отразилась динамика 1К25, когда продажи выросли на 31% г/г. В целом продажи поддерживались как относительно новыми проектами - ЖК Ключевая.Парк, новым ЖК Mariinka delux (запущен в 2К25), так и продажами квартир, кладовых помещений в ЛДМ (запущен в 2К24), Мурино, Шушарах, и готовом проекте Dominos Premium. Продажи в премиум-сегменте оказывают поддержку средней стоимости квадратного метра в регионе (+4% г/г).
- В регионах продажи упали на 50% г/г, что обусловлено не только общерыночным фактором льготной ипотеки в 1П24, но и высокой стадией готовности проектов.
- Мы полагаем, что в ближайшее время компания сделает акцент на сегментах бизнес и премиум в Москве и Санкт-Петербурге, что поддержит цены в данных локациях, при этом продолжит стратегию масштабирования в регионы по мере снижения ключевой ставки ЦБ РФ. Запуск новых проектов будет зависеть от денежно-кредитной политики. Мы видим, что Эталон следит за денежной позицией, ускоряя ввод в эксплуатацию - в 1П25 ввод вырос в 3,2 раза г/г, до 164 тыс. кв. м.
- Мы сохраняем рейтинг акций компании «НА ПЕРЕСМОТРЕ» до полного завершения редомициляции – начало торгов ожидаем в сентябре. Видим позитив для бумаг компании в ускорении ввода жилья в эксплуатацию.

Рынок акций  
31 июля 2025

Рейтинг / Целевая цена

Тикер ETLN RX

НА ПЕРЕСМОТРЕ

**Эталон: операционные результаты за 1К25**

|                                     | 1К24    | 1К25    | Изм. г/г | 2К24    | 2К25    | Изм. г/г | 1П24    | 1П25    | Изм. г/г |
|-------------------------------------|---------|---------|----------|---------|---------|----------|---------|---------|----------|
| Новые продажи, кв. м                | 189 205 | 192 077 | 2%       | 195 951 | 103 678 | -47%     | 385 156 | 295 755 | -23%     |
| Москва и Московская обл.            | 89 179  | 89 392  | 0%       | 58 272  | 32 467  | -44%     | 147 451 | 121 859 | -17%     |
| Санкт-Петербург                     | 48 655  | 63 817  | 31%      | 72 585  | 38 401  | -47%     | 121 240 | 102 218 | -16%     |
| Регионы                             | 51 371  | 38 868  | -24%     | 65 095  | 32 810  | -50%     | 116 466 | 71 678  | -38%     |
| Новые продажи, млн руб.             | 40 965  | 37 377  | -9%      | 37 627  | 24 824  | -34%     | 78 592  | 62 201  | -21%     |
| Москва и Московская обл.            | 26 513  | 19 152  | -28%     | 17 574  | 11 600  | -34%     | 44 087  | 30 752  | -30%     |
| Санкт-Петербург                     | 6 888   | 11 918  | 73%      | 10 366  | 8 086   | -22%     | 17 254  | 20 004  | 16%      |
| Регионы                             | 7 564   | 6 308   | -17%     | 9 687   | 5 138   | -47%     | 17 251  | 11 446  | -34%     |
| Количество контрактов, шт.          | 3 816   | 4 075   | 7%       | 3 643   | 2 479   | -32%     | 7 459   | 6 554   | -12%     |
| Москва и Московская обл.            | 1 856   | 1 650   | -11%     | 1 250   | 857     | -31%     | 3 106   | 2 507   | -19%     |
| Санкт-Петербург                     | 902     | 1 535   | 70%      | 1 078   | 908     | -16%     | 1 980   | 2 443   | 23%      |
| Регионы                             | 1 058   | 890     | -16%     | 1 315   | 714     | -46%     | 2 373   | 1 604   | -32%     |
| Денежные поступления, млн руб.      | 21 587  | 18 096  | -16%     | 27 201  | 21 530  | -21%     | 48 789  | 39 626  | -19%     |
| Москва и Московская обл.            | 11 167  | 5 862   | -48%     | 11 767  | 9 181   | -22%     | 22 934  | 15 042  | -34%     |
| Санкт-Петербург                     | 5 511   | 8 573   | 56%      | 8 532   | 7 954   | -7%      | 14 044  | 16 526  | 18%      |
| Регионы                             | 4 909   | 3 662   | -25%     | 6 902   | 4 395   | -36%     | 11 811  | 8 057   | -32%     |
| Средняя цена, руб./кв. м            | 216 512 | 194 595 | -10%     | 192 021 | 239 432 | 25%      | 204 052 | 210 313 | 3%       |
| Москва и Московская обл.            | 297 301 | 214 247 | -28%     |         |         |          | 298 992 | 252 358 | -16%     |
| Санкт-Петербург                     | 141 568 | 186 753 | 32%      |         |         |          | 142 313 | 195 694 | 38%      |
| Регионы                             | 147 243 | 162 293 | 10%      |         |         |          | 148 122 | 159 680 | 8%       |
| Средняя цена (квартиры), руб./кв. м | 283 325 | 309 522 | 9%       | 256 696 | 287 784 | 12%      | 269 975 | 300 064 | 11%      |
| Москва и Московская обл.            | 407 600 | 489 200 | 20%      | 414 000 | 464 600 | 12%      | 392 762 | 453 822 | 16%      |
| Санкт-Петербург                     | 263 100 | 294 900 | 12%      | 288 000 | 282 500 | -2%      | 277 440 | 289 674 | 4%       |
| Регионы                             | 152 300 | 172 000 | 13%      | 151 300 | 167 800 | 11%      | 151 728 | 170 108 | 12%      |
| Доля ипотеки (всего)                | 25%     | 14%     |          | 45%     | 32%     |          |         |         |          |
| Доля ипотеки (жилье)                | 39%     | 26%     |          | 64%     | 44%     |          |         |         |          |

*Источник: данные компании, Альфа-Банк**\*цены по квартирам приведены с условным округлением*



| Сравнение результатов с оперативной статистикой Про.Дома |      |      |      |      |      |      |
|----------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| млрд руб.                                                | 1К24 | 2К24 | 1К25 | 2К25 | 1П24 | 1П25 |
| Про.Дома без учета парковок                              |      |      |      |      |      |      |
| Всего                                                    | 33   | 28   | 20   | 14   | 61   | 33   |
| Изм., %                                                  |      |      | -40% | -51% |      | -45% |
| Москва и область                                         | 23   | 16   | 12   | 8    | 38   | 20   |
|                                                          |      |      | -48% | -49% |      | -48% |
| Город Санкт-Петербург                                    | 2    | 3    | 2    | 1    | 5    | 3    |
|                                                          |      |      | -6%  | -59% |      | -35% |
|                                                          | 1К24 | 2К24 | 1К25 | 2К25 | 1П24 | 1П25 |
| Отчетность Эталона                                       |      |      |      |      |      |      |
| Всего                                                    | 41   | 38   | 37   | 25   | 79   | 62   |
|                                                          |      |      | -9%  | -34% |      | -21% |
| Москва и область                                         | 27   | 18   | 19   | 12   | 44   | 31   |
|                                                          |      |      | -28% | -34% |      | -30% |
| Город Санкт-Петербург                                    | 7    | 10   | 12   | 8    | 17   | 20   |
|                                                          |      |      | 73%  | -22% |      | 16%  |
| Регионы                                                  | 8    | 10   | 6    | 5    | 17   | 11   |
|                                                          |      |      | -17% | -47% |      | -34% |
|                                                          | 1К24 | 2К24 | 1К25 | 2К25 | 1П24 | 1П25 |
| тыс. кв. м                                               |      |      |      |      |      |      |
| Про.Дома без учета парковок                              |      |      |      |      |      |      |
| Всего                                                    | 120  | 111  | 61   | 47   | 230  | 109  |
| Изм., %                                                  |      |      | -49% | -57% |      | -53% |
| Москва и область                                         | 58   | 39   | 23   | 16   | 97   | 39   |
|                                                          |      |      | -60% | -58% |      | -59% |
| Город Санкт-Петербург                                    | 10   | 9    | 6    | 3    | 19   | 10   |
|                                                          |      |      | -39% | -64% |      | -51% |
|                                                          | 1К24 | 2К24 | 1К25 | 2К25 | 1П24 | 1П25 |
| Отчетность Эталона                                       |      |      |      |      |      |      |
| Всего                                                    | 189  | 196  | 192  | 104  | 385  | 296  |
|                                                          |      |      | 2%   | -47% |      | -23% |
| Москва и область                                         | 89   | 58   | 89   | 32   | 147  | 122  |
|                                                          |      |      | 0%   | -44% |      | -17% |
| Город Санкт-Петербург                                    | 49   | 73   | 64   | 38   | 121  | 102  |
|                                                          |      |      | 31%  | -47% |      | -16% |
| Регионы                                                  | 51   | 65   | 39   | 33   | 116  | 72   |
|                                                          |      |      | -24% | -50% |      | -38% |

Источники: данные компании, Про.Дома, Альфа-Банк

**Альфа-Банк    Рынок акций**Ул. Каланчевская, 27  
+7 (495)Москва, Россия 107078  
795-3712**Начальник управления Акции**  
+7 (495) 783 5101Вячеслав Савицкий  
[vsavitskiy@alfabank.ru](mailto:vsavitskiy@alfabank.ru)**Управление аналитики****Начальник управления**

Борис Красноженов

[bkrasnozenov@alfabank.ru](mailto:bkrasnozenov@alfabank.ru)  
+7 (495) 795-3612**Макроэкономика**

Наталья Орлова, Ph.D.

[norlova@alfabank.ru](mailto:norlova@alfabank.ru)  
+7 (495) 795-3677**Рынок акций****Стратегия**

Джон Волш

[jwalsh@alfabank.ru](mailto:jwalsh@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 8238)**Металлы и горная добыча**

Борис Красноженов

[bkrasnozenov@alfabank.ru](mailto:bkrasnozenov@alfabank.ru)  
+7 (495) 795-3612

Юлия Толстых

[yatolstyh@alfabank.ru](mailto:yatolstyh@alfabank.ru)  
+7 (499) 923 6697 (доб. 8681)

Елизавета Дегтярева

[edegtyareva@alfabank.ru](mailto:edegtyareva@alfabank.ru)  
+7 (495) 010-4889**Нефть и Газ**

Никита Блохин

[nblokhin2@alfabank.ru](mailto:nblokhin2@alfabank.ru)  
+7 (499) 923 6697 (доб. 8037)

Елизавета Дегтярева

[edegtyareva@alfabank.ru](mailto:edegtyareva@alfabank.ru)  
+7 (495) 010-4889**Потребительский**

Евгений Кипнис

[ekipnis@alfabank.ru](mailto:ekipnis@alfabank.ru)  
+7 (495) 795-3713

Олеся Воробьева

[oovorobyeva@alfabank.ru](mailto:oovorobyeva@alfabank.ru)  
+7 (499) 681-3075**Транспорт, Машиностроение, Здравоохранение**

Анастасия Егазарян

[aegazaryan@alfabank.ru](mailto:aegazaryan@alfabank.ru)  
+7 (499) 923 6697 (доб. 2852)**Долговой рынок**

Мария Радченко

[mgradchenko@alfabank.ru](mailto:mgradchenko@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 0105074)**Отраслевая аналитика****Недвижимость**

Ирина Фомкина

[ifomkina@alfabank.ru](mailto:ifomkina@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 0101174)**ИТ**

Дмитрий Протас

[dprotas@alfabank.ru](mailto:dprotas@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 0784991)**Торговые операции и продажи (Москва)****Продажи**

Александр Зоров

[azorov@alfabank.ru](mailto:azorov@alfabank.ru)  
+7 (495) 783-5115

Анастасия Полтавская

[apoltavskaya@alfabank.ru](mailto:apoltavskaya@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 4290)**ТМТ, Сельское и Лесное хоз-во**

Анна Курбатова

[akurbatova@alfabank.ru](mailto:akurbatova@alfabank.ru)  
+7 (495) 795-3740

Олеся Воробьева

[oovorobyeva@alfabank.ru](mailto:oovorobyeva@alfabank.ru)  
+7 (499) 681-3075**Финансы**

Евгений Кипнис

[ekipnis@alfabank.ru](mailto:ekipnis@alfabank.ru)  
+7 (495) 795-3713

Филипп Николаев

[fnikolaev@alfabank.ru](mailto:fnikolaev@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 7392)**Электроэнергетика**

Анастасия Егазарян

[aegazaryan@alfabank.ru](mailto:aegazaryan@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 2852)**Недвижимость**

Ирина Фомкина

[ifomkina@alfabank.ru](mailto:ifomkina@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 0101174)**Редактор**

Максим Сухманский

[msukhmanskiy@alfabank.ru](mailto:msukhmanskiy@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 0105222)**Спец. по данным/Аналитик**

Денис Дорофеев

[didorofeev@alfabank.ru](mailto:didorofeev@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 8086)

Полина Орехова

[porekhova@alfabank.ru](mailto:porekhova@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 8903)**Стратегия по валютному рынку и процентным ставкам**

Никита Еуров

[neurov@alfabank.ru](mailto:neurov@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 5204)**Потребительский**

Екатерина Тузикова

[etuzikova@alfabank.ru](mailto:etuzikova@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 0105172)**Торговые операции**

Артем Белобров

[abelobrov@alfabank.ru](mailto:abelobrov@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 4618)

Иван Макаров

[makaroviv@alfabank.ru](mailto:makaroviv@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 0105373)**РЕПО**

Олег Морозов

[omorozov@alfabank.ru](mailto:omorozov@alfabank.ru)  
+7 (499) 923-6697 (доб. 6972)



© 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.