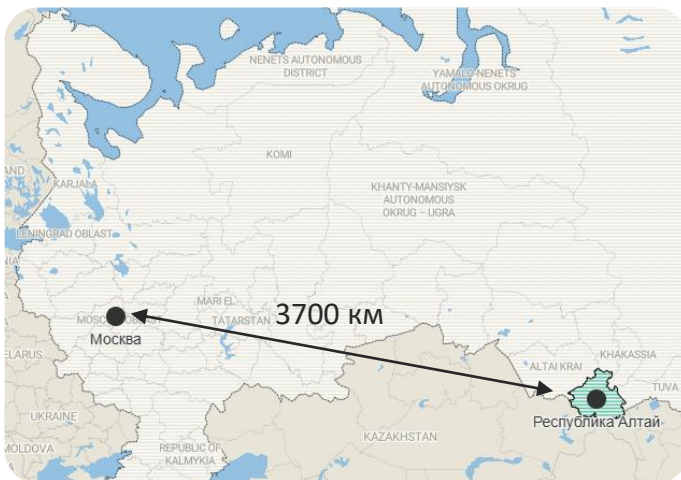




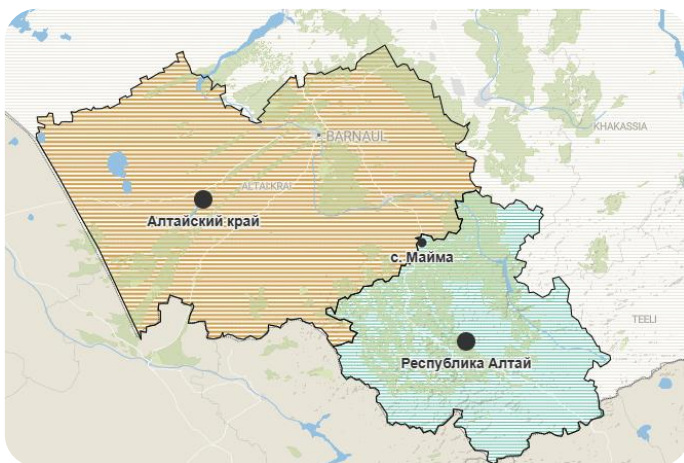
Доходная жилая недвижимость

Краткий анализ местоположения участка

Республика Алтай



Республика Алтай на карте России



Расположение Проекта на Алтае

Инвестиционная привлекательность Алтайского региона

Проект располагается в Майминском районе **Республики Алтай**.

В последние годы регион характеризуется как развивающаяся туристическая дестинация, при этом **Республика Алтай и граничащий с ним Алтайский Край воспринимается туристами как единое туристическое направление (Алтай)**.

Туристский поток (по числу туристских поездок)			
	2022	2023	2024
Республика Алтай	498 448	1 008 580	1 040 026
Алтайский край	1 571 744	1 993 763	1 576 852

Туристский поток (по числу ночевок)			
	2022	2023	2024
Республика Алтай	2 097 004	3 125 812	2 893 393
Алтайский край	8 692 010	6 335 800	6 845 378

Также регион характеризуется высокими темпами роста региональной экономики и инвестиционной активности. Согласно данным Росстат динамика ВРП региона за 2019-2023 гг. устойчиво опережает как средние цифры по стране, так и соседние регионы. Республика Алтай входит в **ТОП-5 регионов РФ по приросту ВРП** в период 2019-2023.

Валовая добавленная стоимость в основных ценах (млн руб.)	2019	2020	2021	2022	2023
ВРП Республика Алтай	57 064,0	62 850,8	74 513,4	89 613,1	108 336,5
Динамика ВРП (к предыдущему году (%))					
Динамика ВРП Республика Алтай	5,54%	10,14%	18,56%	20,26%	20,89%
Динамика ВРП РФ	5,39%	-0,68%	29,43%	14,16%	12,59%
Динамика ВРП Республика Алтай		10,14%	30,58%	57,04%	89,85%
Динамика ВРП РФ		-0,68%	28,55%	46,75%	65,24%

Расчет прогнозной численности населения

Драйверы роста спроса

Реализация таких проектов, как «ГородГор», будет обеспечивать растущий спрос на жилую недвижимость со стороны новых работников, приток которых ожидается в следующие пять лет за счет развития транспортной и туристской инфраструктуры региона.

С учетом низкой обеспеченности Республики Алтай современными проектами комплексной жилой застройки и ограниченного предложения качественного жилья, формирующегося преимущественно в столице региона, реализация проекта становится одним из ключевых драйверов локального рынка недвижимости.

Одновременно растущий запрос со стороны квалифицированного персонала новых предприятий, заинтересованных в комфортных условиях проживания и развитой социальной инфраструктуре, создает устойчивый платежеспособный спрос на жилье в создаваемом жилом комплексе и минимизирует риски при реализации площадей в Проекте и их последующей сдаче в аренду.

Драйверы роста спроса – новые рабочие места

Рост КСР и объектов туристской инфраструктуры.

Как показывает анализ ретроспективных данных рост количества номеров КСР приводит к сопоставимому изменению средней численности занятых:

Период:	2020	2021	2022	2023	2024
Среднегодовая численность занятых:					
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	1888	2122	2842	3497	4164
Деятельность в области культуры, спорта, организаций досуга и развлечений	1825	1901	1908	2807	2922
Среднегодовая численность занятых:	3713	4023	4750	6304	7086
Изменение (прирост год к году)		8,3%	18,1%	32,7%	12,4%
Нарастающим итогом (к 2020 г.)		8,3%	27,9%	69,8%	90,8%

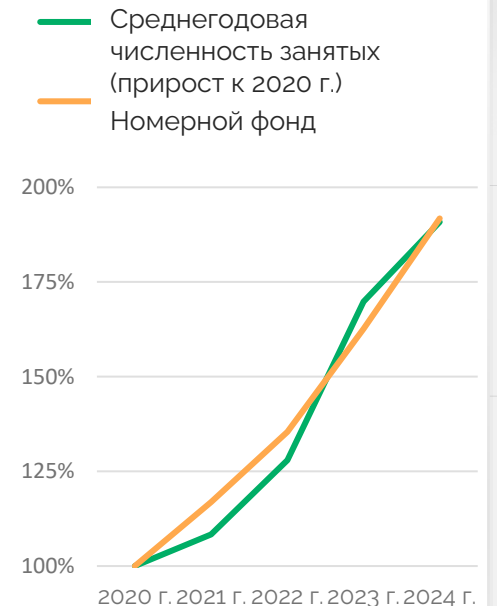
Число номеров в КСР (ед.)	4278	5000	5793	6956	8203
Изменение (прирост год к году)		16,9%	15,9%	20,1%	17,9%
Нарастающим итогом (к 2020 г.)		16,9%	35,4%	62,6%	91,7%

Доп. растет занятость в:

Среднегодовая численность занятых					
Строительство	4840	5178	5466	5419	5894
Среднегодовая численность занятых					
Транспортировка и хранение	3824	4296	4350	4158	4362

Согласно планам развития, до 2030 года КСР в часовой зоне автомобильной доступности вырастет на **6,5 тыс. номеров, что приведет к сопоставимому росту рабочих мест (базовый сценарий).**

Оптимистичный сценарий, основанный на планах развития ВК «Манжерок» предполагает **увеличение рабочих мест на 9,0-9,5 тыс.**, что станет мощным драйвером для поддержки спроса как на жилую недвижимость, так и на форматы, предусматривающие долгосрочное пребывание (бюджетные гостиницы, общежитии, коливинги и т.д.)



Дестинация	НФ в 2024 г.	НФ в 2030 г.
Бирюзовая Катунь	1 381	4 210
Игровая зона	12	813
Майминский район	811	1 763
Чемал	1 050	2 193
Горно-Алтайск	899	1 384
Манжерок	400	881
ИТОГО	4 553	11 244

Инвестиционная привлекательность жилой недвижимости

Преимущества

Наибольшая эффективность вложений для инвесторов достигается при использовании инструментов льготной (семейной) ипотеки.

При консервативной оценке IRR инвестиций составит 15,92% , что превосходит доходность 10-летних ОФЗ (14,83%).

При сопоставимых показателях доходности к основным плюсам покупки недвижимости в проекте «ГородГор» относятся:

- **Потенциал роста стоимости объекта**

При сопоставимых показателях доходности к ключевым преимуществам приобретения недвижимости в проекте «ГородГор» относится значимый потенциал роста стоимости актива. При среднем годовом росте цен на новостройки в Республике Алтай в диапазоне 25–30% в последние годы и совокупном увеличении стоимости более чем в 3,5 раза за период с 2020 по 2025 год (CAGR свыше 30%) выбранный в модели подход с индексацией цены на уровне «инфляция ЦБ + 2 п.п.» представляется умеренно-консервативным относительно фактической динамики рынка. С учетом продолжающихся проинфляционных процессов в российской экономике, целевого ориентира регулятора по инфляции в диапазоне 4–4,5% годовых и фактической инфляции около 9,5% в 2024 году и 5,7% в 2025 г., а также роста качества городской инфраструктуры в рамках комплексного освоения территории «ГородГор» и сохраняющейся высокой инвестиционной активности в регионе, сценарий «инфляция ЦБ + 2%» (ориентировочно 6–7% в год в среднесрочной перспективе) **формирует существенный запас прочности относительно исторически наблюдаемого роста цен и может использоваться как базовый консервативный сценарий при расчетах доходности для инвесторов.**

- **Защита от инфляции**

Арендные ставки в реальном секторе в регионе с высоким инвестиционным потенциалом и уверенным ростом реальных доходов населения исторически индексируются на уровень выше инфляции. Эти же тенденции касаются и цен на жилую недвижимость (в финансовой модели отражена через терминальную стоимость). Согласно утвержденной программе социально-экономического развития Республики Алтай на 2025-2030 гг. рост реальных доходов населения должен составить порядка 3,5% в год, что приведет к среднегодовому номинальному росту доходов населения на уровне 8,5-7,5% годовых, что **превышает заложенные в модель данные на уровне 6%.**

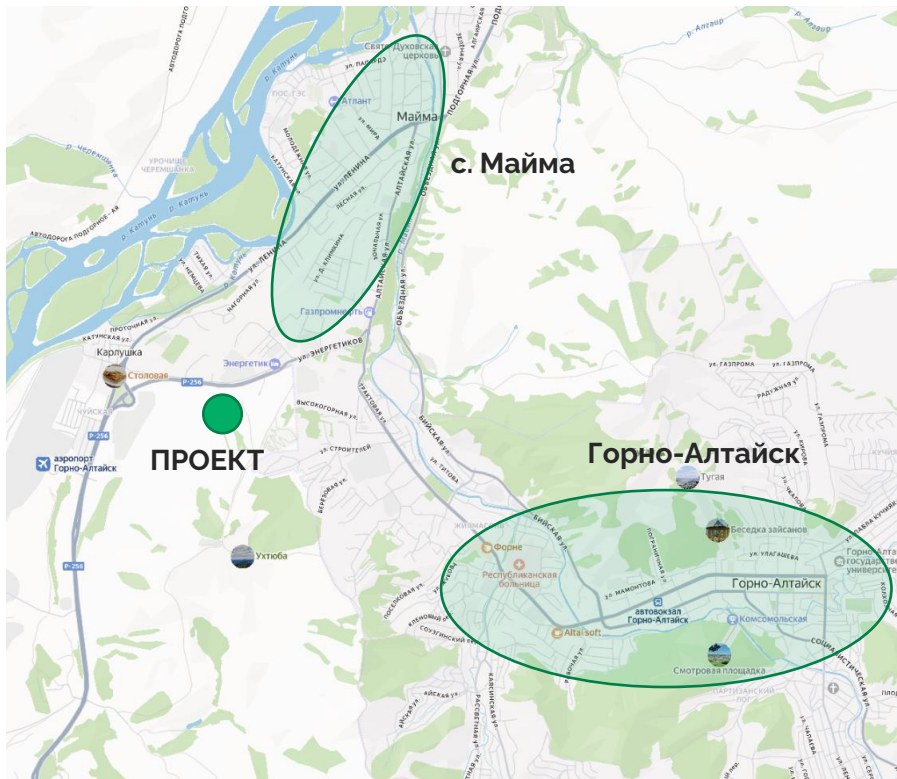
- **Гибкость экономической модели УК**

При снижении влияния сдерживающей политики ЦБ РФ и формировании предпосылок к постепенному уменьшению ключевой ставки, сопровождающемуся нормализацией доходностей по депозитам и облигациям, относительная привлекательность традиционных инструментов фиксированного дохода будет снижаться. На этом фоне модель управления квартирами через специализированную «отельную» управляющую компанию, монетизирующую туристический и деловой спрос за счет динамического ценообразования, профессионального маркетинга и управления загрузкой, способна обеспечивать для собственников **более высокие совокупные денежные потоки** по сравнению с пассивными вложениями в ОФЗ или банковские депозиты сопоставимого риск-профиля.

Жилая недвижимость и апартаменты. Долгосрочная аренда

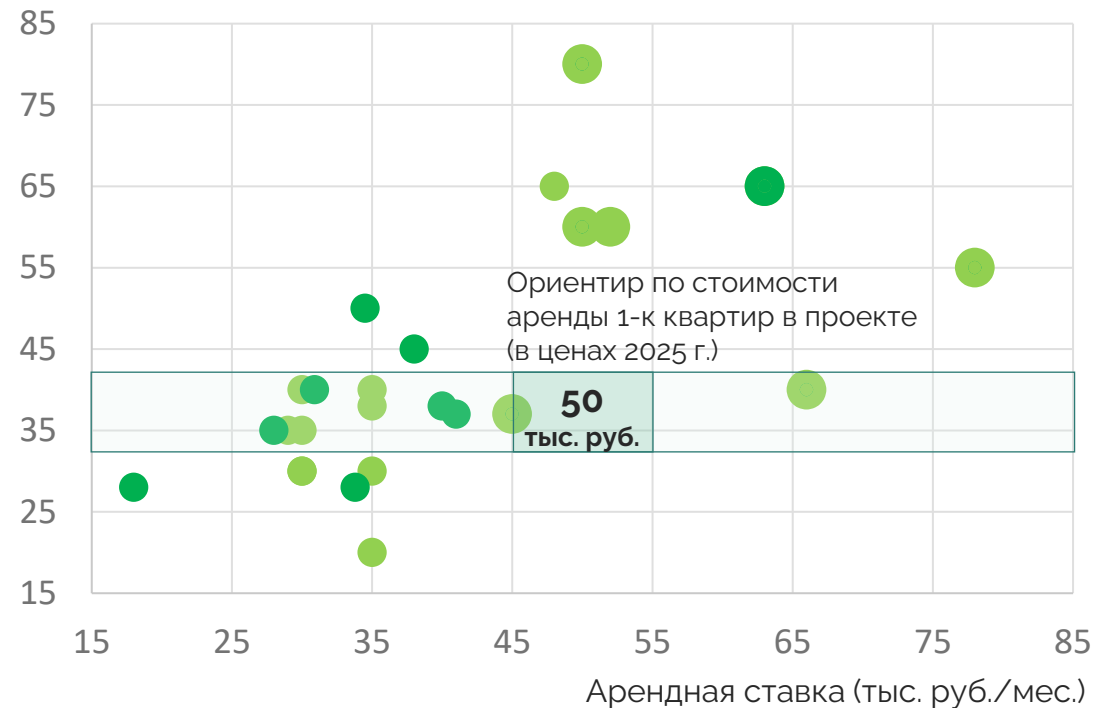
По состоянию на декабрь 2025 года рынок аренды жилой недвижимости Горно-Алтайска и с. Маймы (конкурентная зона проекта) характеризовался низким объемом доступного предложения.

В сегменте аренды 1-комнатных (включая студии) и 2-комнатных квартир предложение составляло 27 лотов, что может свидетельствовать как о высокой востребованности арендных квартир, так и об относительно низкой емкости рынка.



- 1- и 2-комнатные квартиры в домах 2015-2025 г. постройки
- 1- и 2-комнатные квартиры в домах постройки до 2015 года

Площадь (кв.м.)



Учитывая позиционирование и класс проекта достижимый уровень арендной ставки (долгосрочная аренда) на лоты 35-40 кв. м. составит 45-55 тыс. руб. в мес. на лоты с меблировкой и техникой (в ценах 2025 г.).

Жилая недвижимость и апартаменты. Краткосрочная аренда

Для расчета дохода от краткосрочной аренды целесообразно ориентироваться на среднюю загрузку КСР Республики Алтай и на цены посуточной аренды.

Среднегодовая загрузка – 60-65%. Для индикативного финансового анализа мы будем ориентироваться на параметры в границах данного диапазона (63,75%)

Диапазон арендной ставки для посуточной аренды колеблется в интервале **3 500 руб./сутки (низкий сезон) – 6 000 руб./сутки (высокий сезон)** для 1-комнатных квартир.

Средняя выручка 1-комнатного лота в составе проекта составит:

1 238 тыс. руб. в год (в ценах 2025 г.)

Согласно стандартам, принятым в отрасли, управляющие компании деятельность которых приближена к деятельности отельных операторов, могут претендовать на вознаграждение до 50% от выручки номерного фонда или доходов от сдачи в краткосрочную аренду.

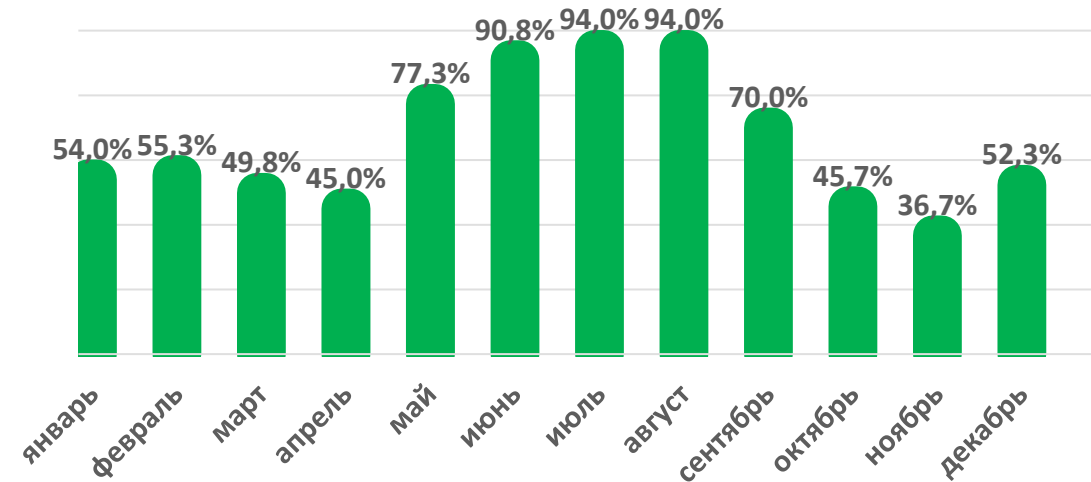
Таким образом, доходы инвесторов до налогообложения могут составить до 817 тыс. руб. в год в 2029 году до 1 200-1 300 тыс. руб. в 2034-2035 гг. (в номинальных ценах).

С учетом наличия предчистовой отделки (согласно информации от Застройщика), в финансовой модели будут заложены расходы на отделочные работы (30-40 тыс. руб./кв. м) и затраты на меблировку (до 60 тыс. руб./кв. м.). Общие затраты после РВЭ оцениваются в 80 тыс. руб. на кв. м.,

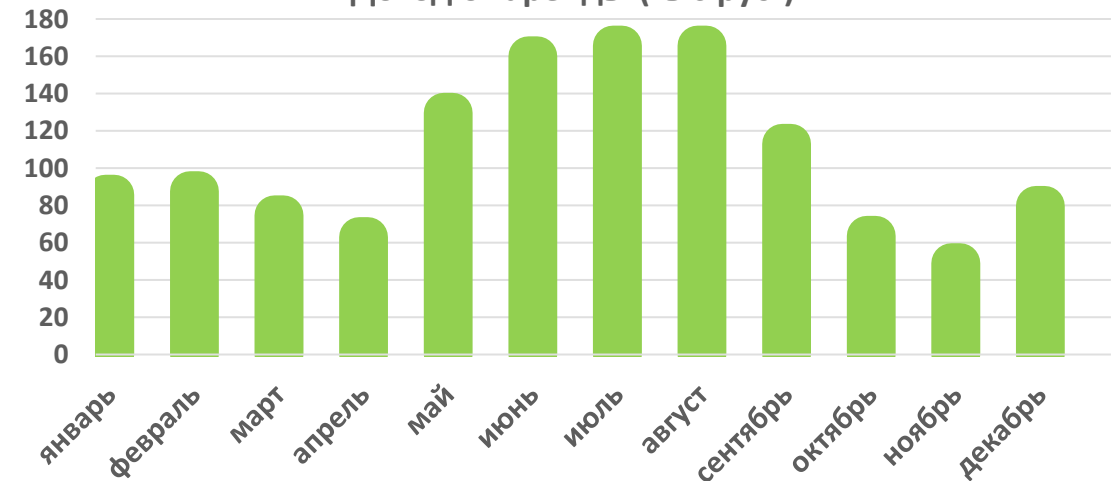
В финансовой модели стоимость квартиры с учетом отделки составит 325 тыс. руб./кв. (данные Застройщика)

Уровень инфляции принят согласно среднесрочному прогнозу ЦБ РФ + 2%

Загрузка (краткосрочная аренда)



Доход от аренды (тыс.руб.)



Жилая недвижимость и апартаменты. Долгосрочная аренда

Бенчмарк «Арендное жилье от Дом.РФ»

Бенчмарком в части заполняемости проекта и уровня цен относительно мы включаем проект «Арендное жилье от Дом.РФ.

Заполняемость портфеля арендного жилья колеблется в диапазоне 94-98%, что говорит о высокой востребованности услуги.

- в ЖК в Воронеже не было свободных лотов
- в ЖК в Екатеринбурге были доступны только 2-к и 3-к планировки, что свидетельствует о высоком спросе на 1-к и студии. Самое бюджетное предложение – 2-е квартира со ставкой аренды 50,5 тыс. руб. в мес.
- В ЖК в Липецке к аренде доступны квартиры различных планировок:

Тип недвижимости	АС (тыс. руб. в мес.)	Кол-во доступных лотов
студии	27 – 30	34
2-комнатные (евро)	39 – 47	16
2-комнатные	43 - 50	7
3-комнатные	От 63	2

Лоты в ЖК «Суббота» сдаются по среднерыночным ставкам без дисконта к сопоставимым лотам.



Сравнительный анализ модели проектов

Ключевые отличия

ЖК «Город Гор» выгодно отличается от конкурентов:

- по инфраструктуре для постоянного проживания (социальные объекты, «умный дом», просторные квартиры), в то время как конкурирующие апарт-отели делают упор на гостиничный сервис и рекреацию.
- Локационной зоной охвата – центр радиальных туристических маршрутов и центр деловой активности
- В части сегмента целевой аудитории, рассматривающей проект Город Гор для постоянного проживания (как постоянное жилье) у проекта отсутствуют прямые конкуренты в локации Горно-Алтайска по классу жилья и уровню инфраструктуры микрорайона.



Доходная модель проекта

Команда Консультанта провела верификацию модели инвестора, представленной Заказчиком.

- В представленной модели **максимальный сервисный сбор за полное операционное управление объектами составляет 30% от выручки**. Данный показатель соответствует нижней границе для управляющих компаний (30%-50%). **Данный показатель является достижимым** для объектов без значимой отелльной инфраструктуры, к которым относятся анализируемые объекты.
- Показатели выручки также являются достижимыми** при текущем состоянии рынка, характеризующимся дефицитом качественного служебного жилья в регионе и росту спроса со стороны туристического потока в бюджетном сегменте. Команда консультанта отмечает необходимость наличия квалифицированного персонала в УК в части revenue management с учетом большой емкости Проекта и необходимости комбинировать краткосрочную и долгосрочную аренду в зависимости от спроса и сезонности.
- Консервативная оценка вложений в покупку квартир в размере 14,83%** являются достижимой.

Резюме:

Компания CORE.XP подтверждает высокую инвестиционную привлекательность проекта «ГородГор» - при реализации арендного сценария силами профессиональной управляющей компании (УК).

	2025 г (факт)	2030 г (прогноз)	2035 г (прогноз)
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	19,20%	8,5-9,5%	
<i>*согласно среднесрочному прогнозу ЦБ РФ от 13.02.2026</i>			
Доход от аренды (тыс. руб. в год)		1 577	2 221
Стоимость квартиры площадью 35 кв.м. в проекте «ГородГор» с учетом ремонта (тыс.руб.)	11 375	16 350	22 086
Прогноз стоимости кв.м. квартиры в проекте «ГородГор» с учетом ремонта (тыс.руб.)	325	467	631
Доходность вложений до налогообложения в отчетном периоде		9,6%	10,1%

