

# bnMAP.pro

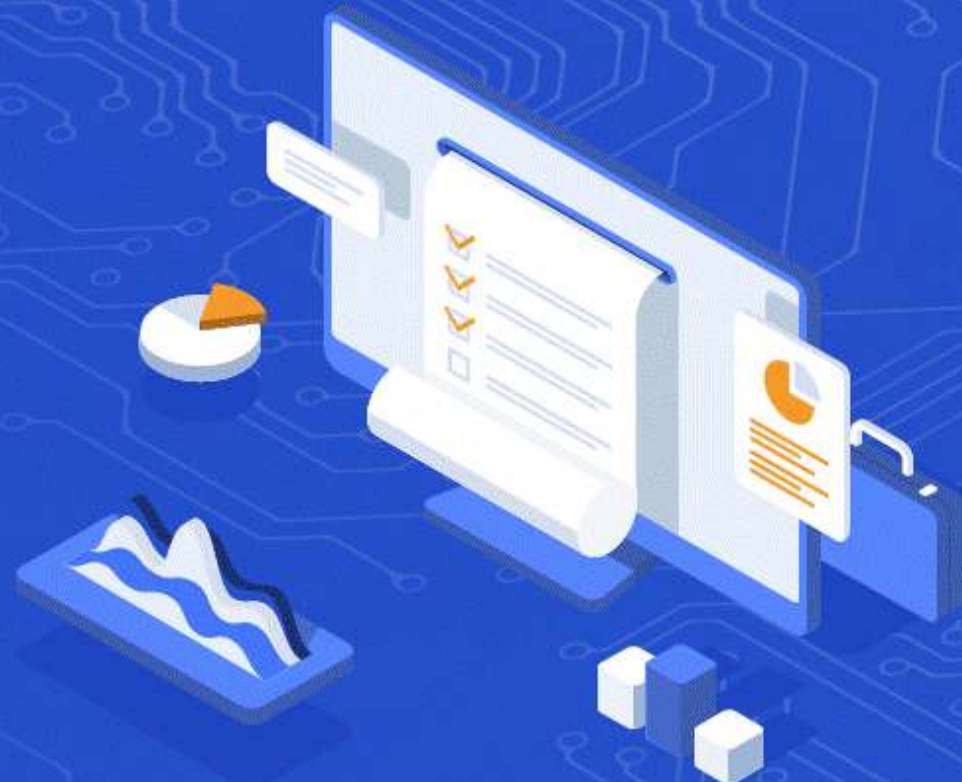
Цифровой сервис мониторинга  
и анализа рынка новостроек

Московский регион  
Анализ рынка 2021-2023 гг.

Сергей Лобжанидзе  
Директор bnMAP.pro  
+7 (925) 725-95-91  
svl@bnmap.pro



bnMAP.pro





## Перспективные проекты

Перспективные проекты Москвы и МО для анализа потенциальной конкуренции



## Парсинг

Ежедневный или еженедельный автоматический сбор прайс-листов



## Лицензионный доступ

Приобретение доступов Basic или Pro по Москве, Санкт-Петербургу и еще 31 региону РФ



## Исследования для банков

Он-лайн дашборды и персонализированная отчетность под задачи банковского сектора



## Данные проектных деклараций

Актуальные данные проектных деклараций, обновляемые в силу закона



## Нежилые помещения

Данные о нежилых помещениях в составе ЖК

## Термины:

**Лот** - объект жилой недвижимости - квартира или апартаменты

**Сделка** - заключение Договора: договора долевого участия (ДДУ) или договора уступки прав требования (ДУ) на лот между правообладателем (продавцом) и приобретателем (покупателем)

**Юридические лица (ЮЛ)** - тип продавца или покупателя, являющиеся официальной организацией (любой формы)

**Физические лица (ФЛ)** - тип продавца или покупателя, являющимися частными лицами (гражданами) и не относящиеся к организационным структурам

**Оптовые сделки** - приобретение одним покупателем от 3 и более лотов в одном проекте в течение 30 дней с момента первой сделки

**Дата договора** - дата подписания Договора

**Дата регистрации** - дата регистрационной записи в системе ЕГРН

**Экспозиция/Прайс** - показатели лотов, выставленных на реализацию (предложение) на открытом рынке

## Локации:

Москва - г. Москва в административных границах без учета ТАО и НАО

Новая Москва - только ТАО и НАО совокупно

Подмосковье - Московская область в радиусе до 45 км. от МКАД

**Московский регион** - включает все 3 локации в совокупности

**Класс** - условное деление жилых комплексов с лотами по уровню потребительских предпочтений

**Проектные объемы** - общее кол-во/площадь лотов, заявленные в проектной декларации жилого комплекса

## Пояснения:

**Сделки в рынок** - сделки заключенные между продавцами ЮЛ в адрес покупателей ФЛ без учета оптовых сделок.

Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьировать по объективным и субъективным причинам

**Ценообразование** представлено на основе расчетных методов.

**Средние** показатели рассчитаны как **средневзвешенные** показатели на группу

**Проектные остатки** - расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе без учета доп. факторов влияния



# Строительство и проектные объемы



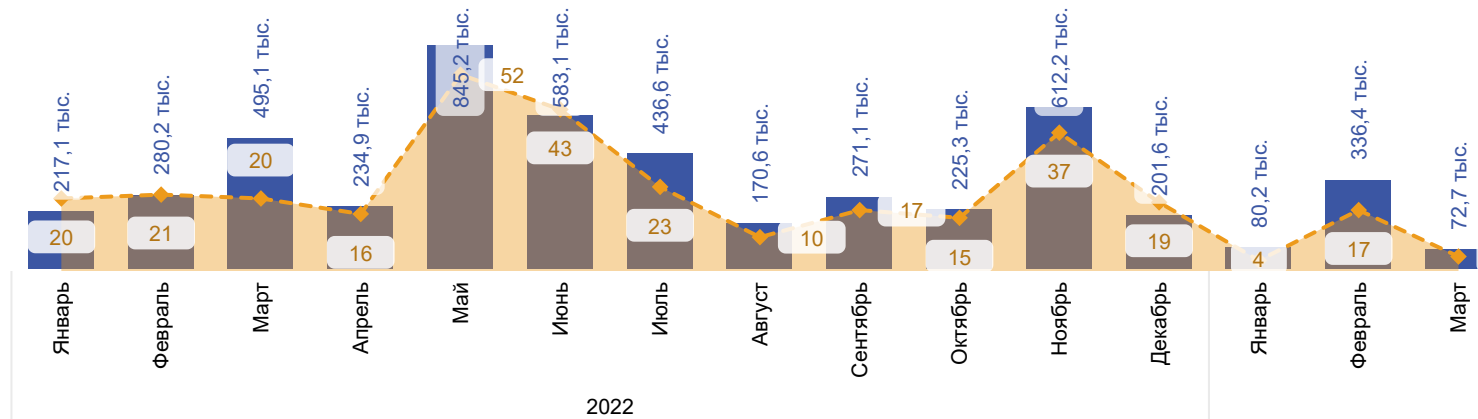
# СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕМОВ НА МАРТ 2023

## МОСКВА

### Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж\* в 2022-23гг

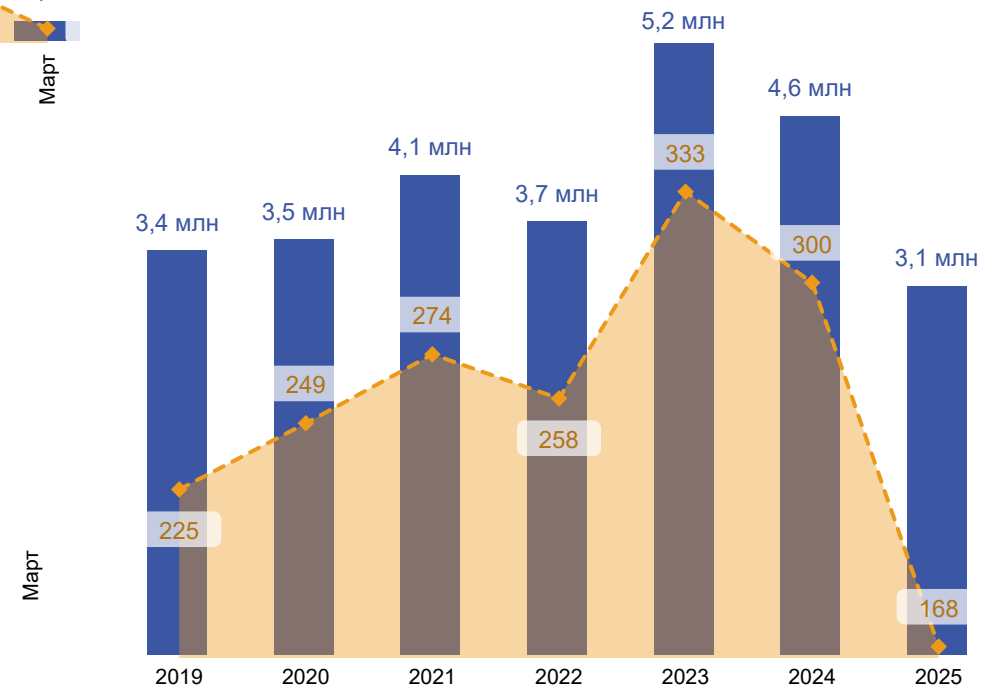
#### На стадии строительства

● Проектная площадь лотов по корпусам, кв.м ◆ Кол-во корпусов



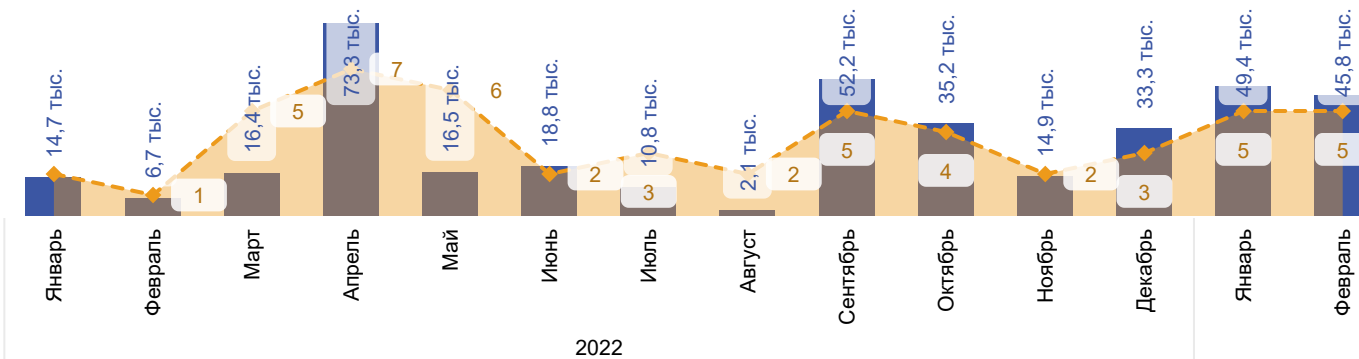
#### Динамика кол-ва корпусов по срокам ввода в эксплуатацию\*\* и суммарная проектная площадь лотов

● Проектная площадь лотов по корпусам, кв.м ◆ Кол-во корпусов



#### Введенные в эксплуатацию

● Проектная площадь лотов по корпусам, кв.м ◆ Кол-во корпусов



\* Корпуса жилых комплексов, лоты в которых впервые выставленные на экспозицию (по данным на март 2023г)

\*\* Данные по 2019, 2020, 2021 и 2022гг. фактические, данные за 2023г. включают корпуса, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2023г., 2024-2025 гг - плановые данные по корпусам, заявленные к вводу в эксплуатацию

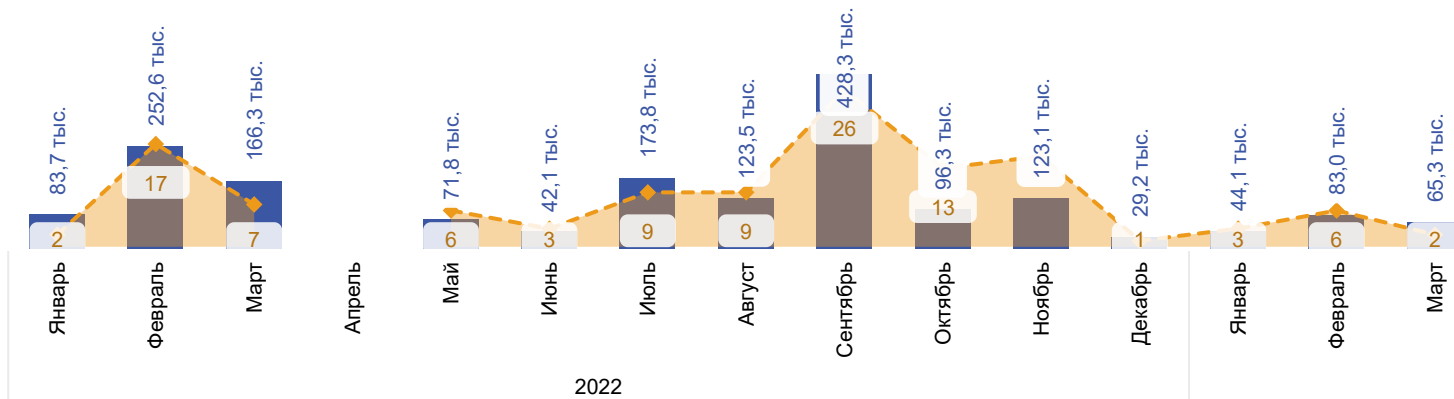
# СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕМОВ НА МАРТ 2023

## НОВАЯ МОСКВА

### Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж\* в 2022-23гг

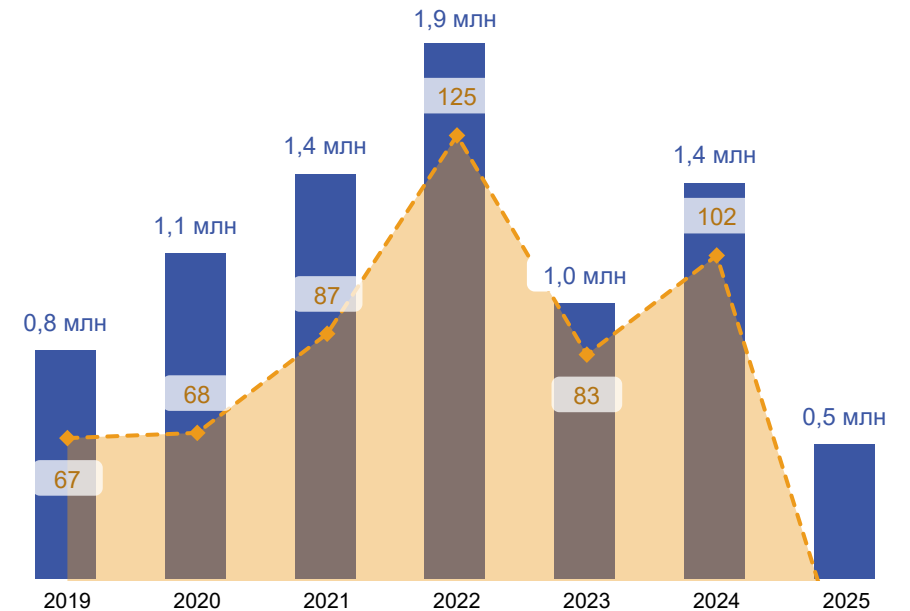
#### На стадии строительства

● Проектная площадь лотов по корпусам, кв.м ◆ Кол-во корпусов



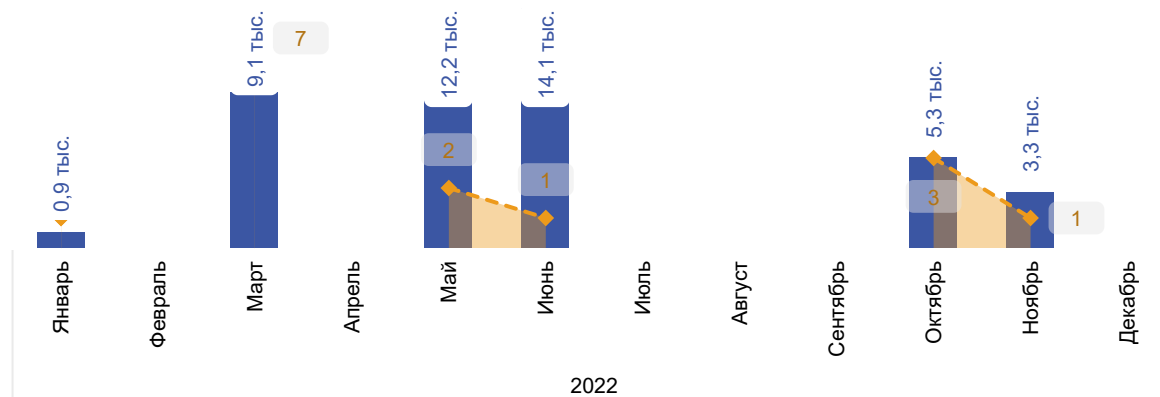
### Динамика кол-ва корпусов по срокам ввода в эксплуатацию\*\* и суммарная проектная площадь лотов

● Проектная пл-дь лотов по корпусам, кв.м ◆ Кол-во корпусов



#### Введенные в эксплуатацию

● Проектная площадь лотов по корпусам, кв.м ◆ Кол-во корпусов



\* Корпуса жилых комплексов, лоты в которых впервые выставленные на экспозицию (по данным на март 2023г)

\*\* Данные по 2019, 2020, 2021 и 2022гг. фактические, данные за 2023г. включают корпуса, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2023г., 2024-2025 гг - плановые данные по корпусам, заявленные к вводу в эксплуатацию

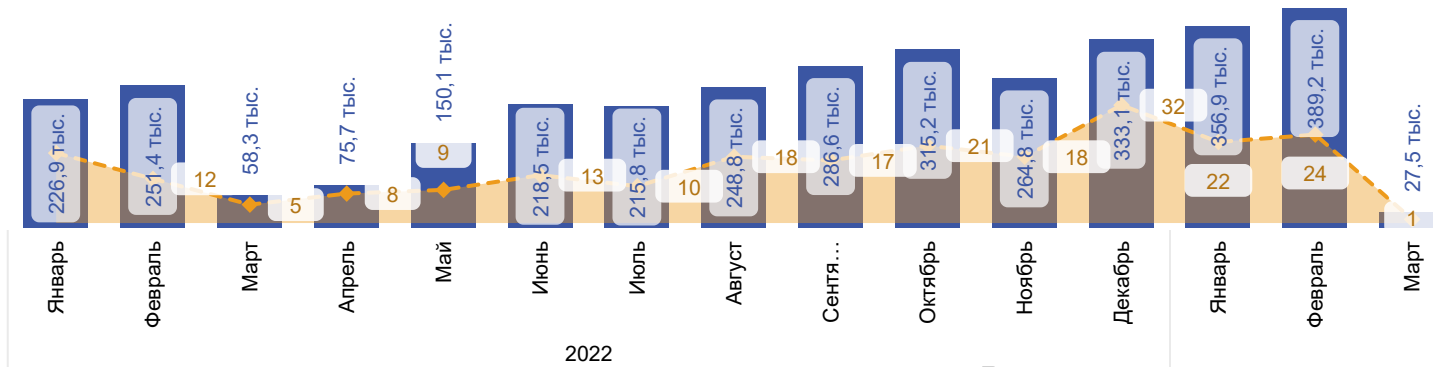
# СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕМОВ НА МАРТ 2023

## ПОДМОСКОВЬЕ

Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж\* в 2022-23гг

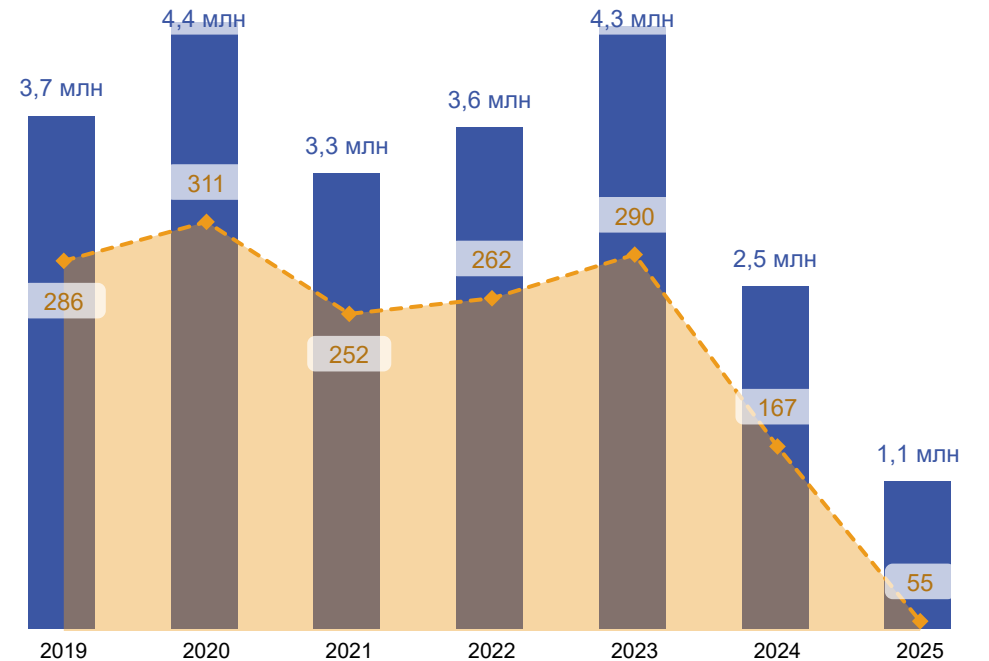
### На стадии строительства

● Проектная площадь лотов по корпусам, кв.м ◆ Кол-во корпусов



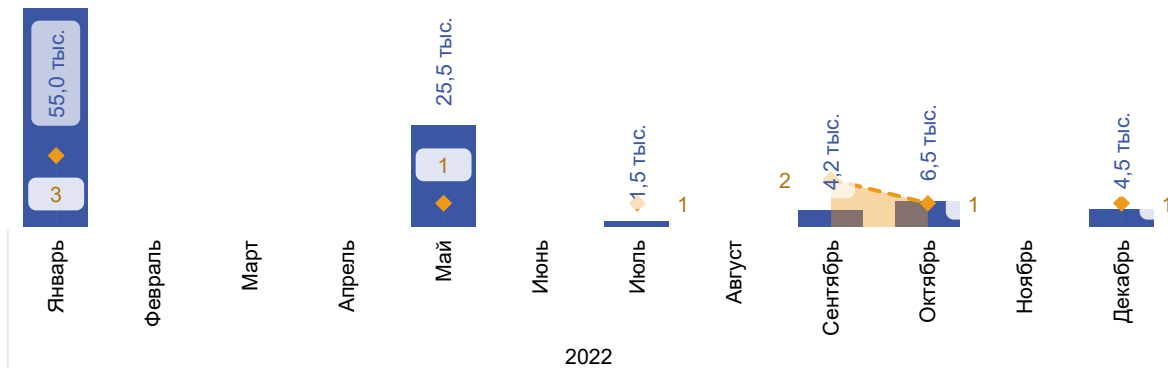
### Динамика кол-ва корпусов по срокам ввода в эксплуатацию\*\* и суммарная проектная площадь лотов

● Проектная площадь лотов по корпусам, кв.м ◆ Кол-во корпусов



### Введенные в эксплуатацию

● Проектная площадь лотов по корпусам, кв.м ◆ Кол-во корпусов



\* Корпуса жилых комплексов, лоты в которых впервые выставленные на экспозицию (по данным на март 2023г)

\*\* Данные по 2019, 2020, 2021 и 2022гг. фактические, данные за 2023г. включают корпуса, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2023г., 2024-2025 гг - плановые данные по корпусам, заявленные к вводу в эксплуатацию



## Предложение на экспозиции



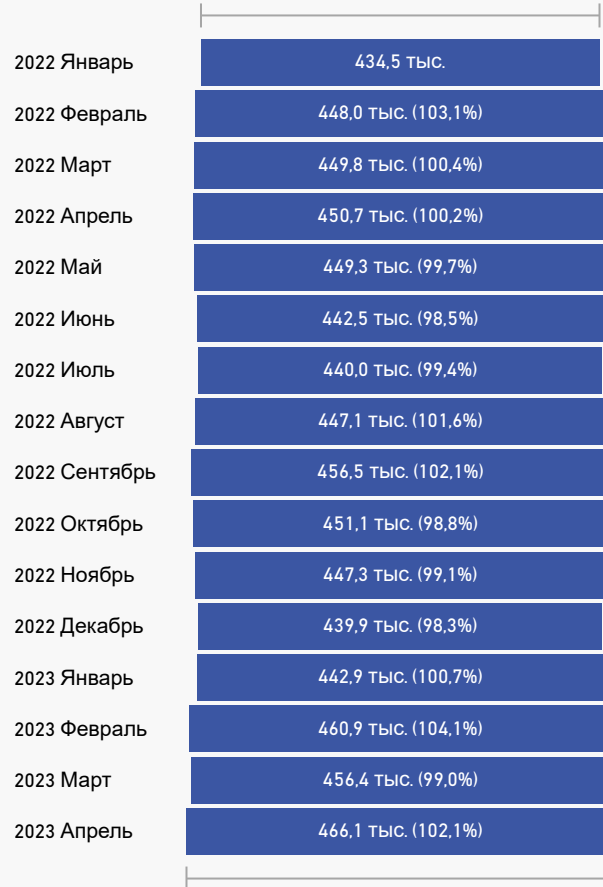


# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2022-2023ГГ.

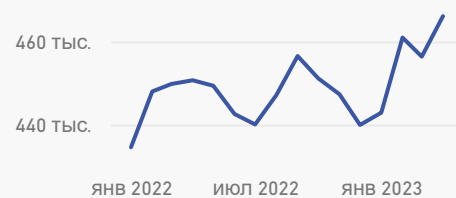
## МОСКВА

Цена кв.м.,руб

100%

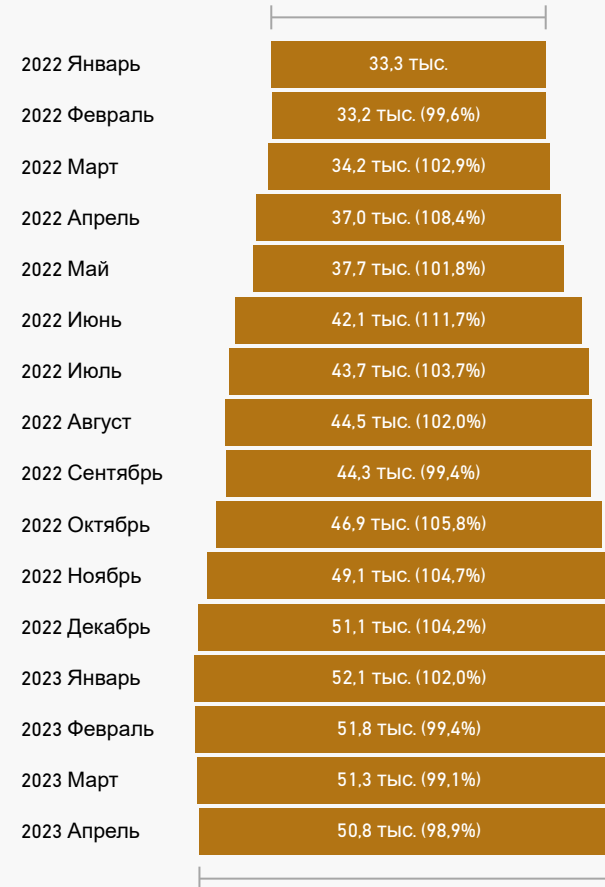


107,3%

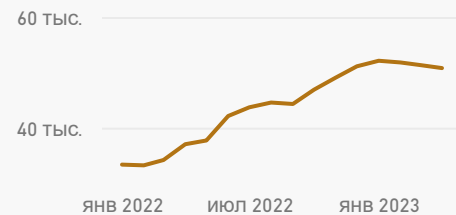


Кол-во лотов, шт

100%



152,4%

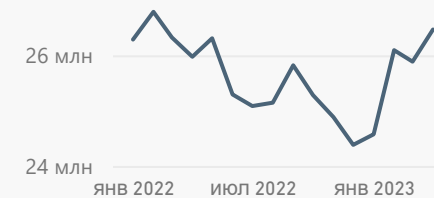


Ср. бюджет, руб

100%



100,7%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



93,9%

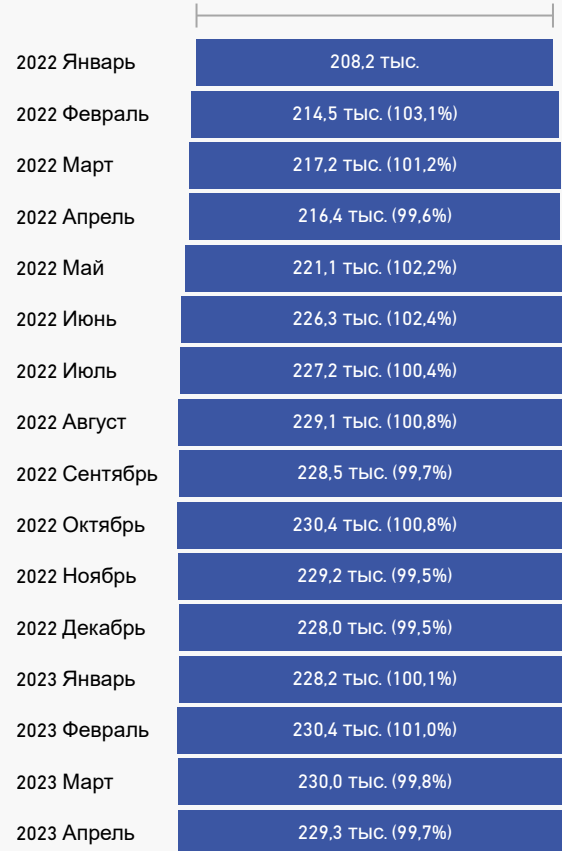


# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2022-2023ГГ.

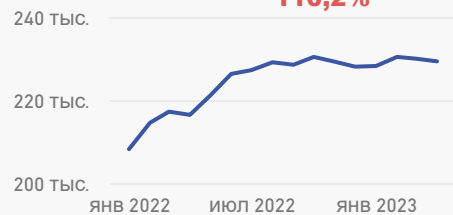
## НОВАЯ МОСКВА

Цена кв.м.,руб

100%

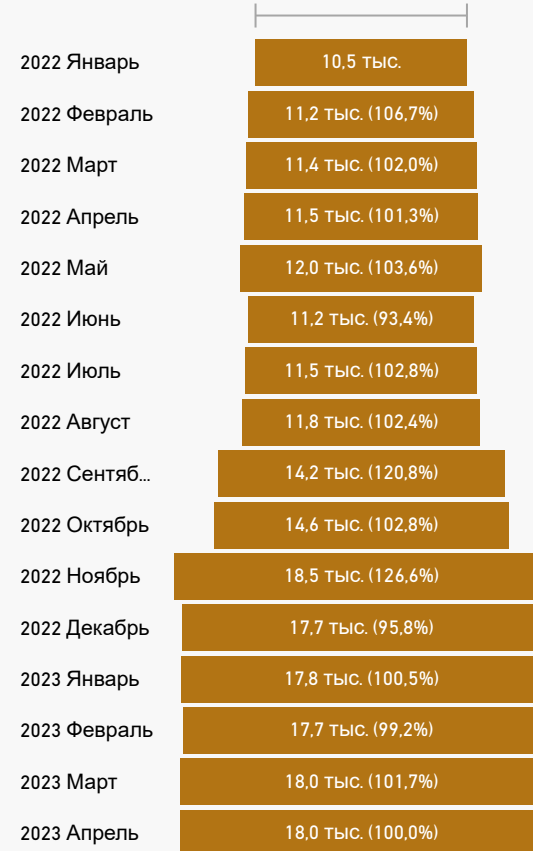


110,2%



Кол-во лотов, шт

100%



171,5%

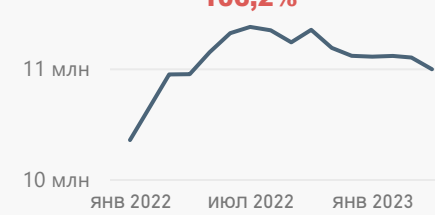


Ср.бюджет, руб

100%



106,2%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



96,4%

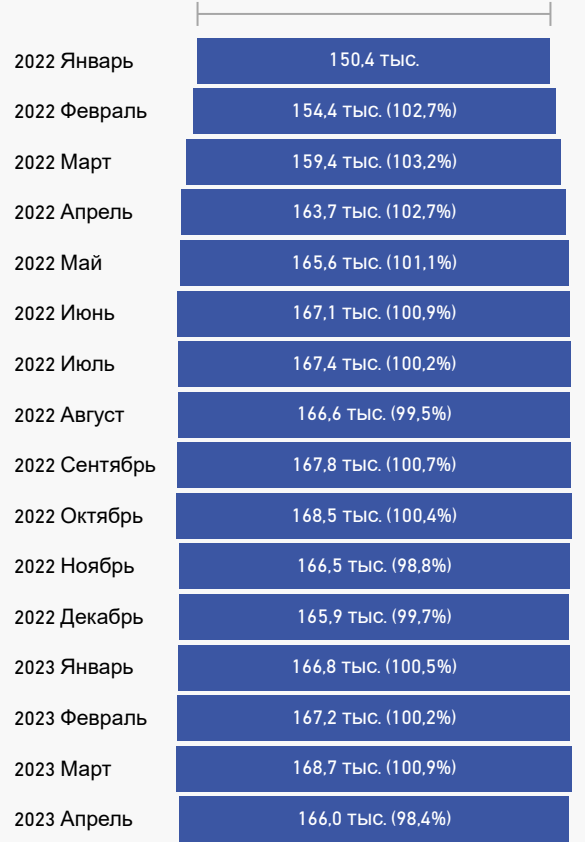


# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2022-2023ГГ.

## ПОДМОСКОВЬЕ

Цена кв.м.,руб

100%

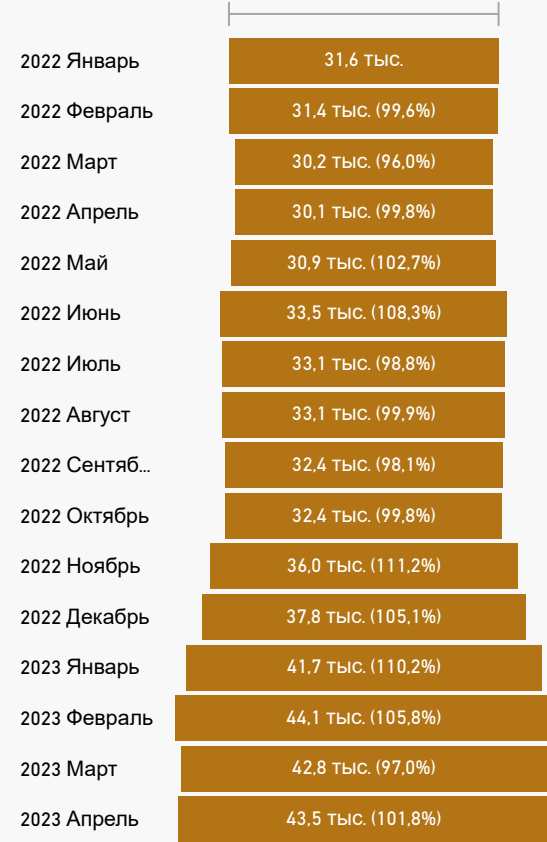


110,4%



Кол-во лотов, шт

100%



137,9%

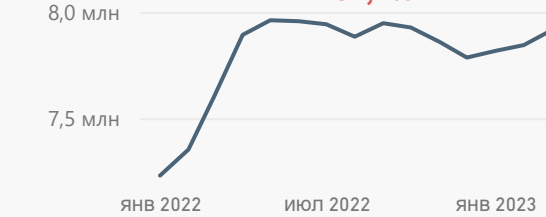


Ср.бюджет, руб

100%



107,4%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



97,2%



# ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ НА АПРЕЛЬ 2023

bnMAP.pro

## МОСКВА

Стадия строительства	.Комфорт	Бизнес-	Бизнес.	Бизнес+	Премиум	Элитный
1.Строительство не начато						
ср/взв цена кв.м, руб.	270,6 тыс.	392,1 тыс.	420,2 тыс.	436,1 тыс.	910,7 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	14,1 млн	21,6 млн	26,0 млн	28,3 млн	99,4 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	52,1	55,2	62,0	65,0	109,1	
общая пл. в продаже, кв м	18,0 тыс.	9,2 тыс.	20,5 тыс.	7,6 тыс.	11,1 тыс.	
2.Работы нулевого цикла						
ср/взв цена кв.м, руб.	268,2 тыс.	346,4 тыс.	436,5 тыс.	565,2 тыс.	920,3 тыс.	1 614,8 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	11,8 млн	18,4 млн	25,5 млн	42,1 млн	102,5 млн	204,3 млн
Ср.площадь лота, кв.м	43,9	53,1	58,5	74,5	111,4	126,5
общая пл. в продаже, кв м	151,1 тыс.	75,5 тыс.	126,6 тыс.	15,9 тыс.	81,7 тыс.	13,4 тыс.
3.Начало монтажных работ						
ср/взв цена кв.м, руб.	293,2 тыс.	355,8 тыс.	459,6 тыс.	521,0 тыс.	1 103,7 тыс.	2 529,2 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	13,2 млн	18,2 млн	32,6 млн	39,0 млн	165,9 млн	428,4 млн
Ср.площадь лота, кв.м	44,9	51,3	71,0	75,0	150,3	169,4
общая пл. в продаже, кв м	71,9 тыс.	17,6 тыс.	55,0 тыс.	36,4 тыс.	5,1 тыс.	1,9 тыс.
4.Монтажные и отделочные работы						
ср/взв цена кв.м, руб.	288,3 тыс.	392,5 тыс.	449,2 тыс.	549,8 тыс.	773,8 тыс.	2 701,4 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	12,2 млн	22,0 млн	29,2 млн	42,8 млн	78,0 млн	392,8 млн
Ср.площадь лота, кв.м	42,3	56,2	64,9	77,9	100,8	145,4
общая пл. в продаже, кв м	716,4 тыс.	257,9 тыс.	392,9 тыс.	135,3 тыс.	101,0 тыс.	25,9 тыс.
5.Получение РВЭ, благ. тер-ии						
ср/взв цена кв.м, руб.		657,0 тыс.	315,4 тыс.	481,0 тыс.	1 085,7 тыс.	1 744,0 тыс.
ср/взв бюджет, руб.		37,2 млн	21,9 млн	27,3 млн	134,5 млн	285,1 млн
Ср.площадь лота, кв.м		56,6	69,5	56,8	123,9	163,5
общая пл. в продаже, кв м		4,8 тыс.	7,0 тыс.	1,2 тыс.	3,6 тыс.	2,0 тыс.
6.Введен в эксплуатацию						
ср/взв цена кв.м, руб.	277,1 тыс.	389,7 тыс.	416,6 тыс.	597,4 тыс.	956,2 тыс.	1 371,6 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	15,3 млн	29,5 млн	33,3 млн	52,1 млн	121,2 млн	207,0 млн
Ср.площадь лота, кв.м	55,1	75,7	79,8	87,2	126,7	150,9
общая пл. в продаже, кв м	190,1 тыс.	43,9 тыс.	154,8 тыс.	9,2 тыс.	39,3 тыс.	28,8 тыс.
7.Реконструкция						
ср/взв цена кв.м, руб.	325,3 тыс.		722,4 тыс.	1 249,1 тыс.	1 331,3 тыс.	2 453,8 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	8,3 млн		21,2 млн	79,6 млн	133,2 млн	365,6 млн
Ср.площадь лота, кв.м	25,6		29,4	63,7	100,0	149,0
общая пл. в продаже, кв м	17,0 тыс.		3,4 тыс.	5,2 тыс.	7,7 тыс.	9,4 тыс.

## НОВАЯ МОСКВА

Стадия строительства	.Комфорт	Бизнес-	Бизнес.
<b>2.Работы нулевого цикла</b>			
ср/взв цена кв.м, руб.	235,2 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	11,1 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	47,2		
общая пл. в продаже, кв м	210,0 тыс.		
<b>3.Начало монтажных работ</b>			
ср/взв цена кв.м, руб.	232,2 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	10,9 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	46,9		
общая пл. в продаже, кв м	153,6 тыс.		
<b>4.Монтажные и отделочные работы</b>			
ср/взв цена кв.м, руб.	226,1 тыс.	227,2 тыс.	268,5 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	10,8 млн	12,9 млн	18,6 млн
Ср.площадь лота, кв.м	47,8	56,9	69,4
общая пл. в продаже, кв м	439,4 тыс.	5,2 тыс.	2,6 тыс.
<b>6.Введен в эксплуатацию</b>			
ср/взв цена кв.м, руб.	210,7 тыс.		279,8 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	11,3 млн		18,4 млн
Ср.площадь лота, кв.м	53,5		65,9
общая пл. в продаже, кв м	41,1 тыс.		8,5 тыс.

# ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ НА АПРЕЛЬ 2023

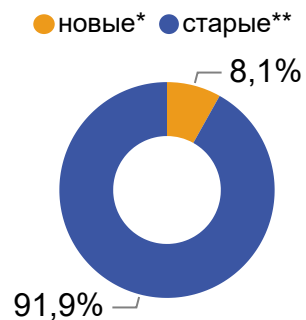
## ПОДМОСКОВЬЕ

Стадия строительства	.Комфорт	Бизнес-	Бизнес.	Премиум	Элитный
1.Строительство не начато					
ср/взв цена кв.м, руб.	173,4 тыс.				
ср/взв бюджет, руб.	7,8 млн				
Ср.площадь лота, кв.м	44,7				
общая пл. в продаже, кв м	51,6 тыс.				
2.Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.	159,7 тыс.	244,2 тыс.			
ср/взв бюджет, руб.	7,0 млн	13,4 млн			
Ср.площадь лота, кв.м	43,7	54,9			
общая пл. в продаже, кв м	274,7 тыс.	17,6 тыс.			
3.Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.	141,3 тыс.	273,4 тыс.	181,2 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	7,0 млн	14,2 млн	8,4 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	49,5	52,1	46,6		
общая пл. в продаже, кв м	186,1 тыс.	6,6 тыс.	3,9 тыс.		
4.Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.	165,9 тыс.	209,5 тыс.	245,7 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	7,5 млн	13,1 млн	18,7 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	45,3	62,5	76,0		
общая пл. в продаже, кв м	1 098,7 тыс.	82,4 тыс.	19,7 тыс.		
5.Получение РВЭ, благ. тер-ии					
ср/взв цена кв.м, руб.	125,7 тыс.	188,0 тыс.			
ср/взв бюджет, руб.	6,0 млн	8,0 млн			
Ср.площадь лота, кв.м	48,0	42,7			
общая пл. в продаже, кв м	67,5 тыс.	0,6 тыс.			
6.Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	166,6 тыс.	218,6 тыс.		724,6 тыс.	289,2 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	8,2 млн	12,4 млн		95,0 млн	31,4 млн
Ср.площадь лота, кв.м	48,9	56,9		131,1	108,7
общая пл. в продаже, кв м	205,3 тыс.	19,0 тыс.		0,3 тыс.	1,0 тыс.
7.Реконструкция					
ср/взв цена кв.м, руб.	218,5 тыс.				
ср/взв бюджет, руб.	7,4 млн				
Ср.площадь лота, кв.м	34,0				
общая пл. в продаже, кв м	1,1 тыс.				

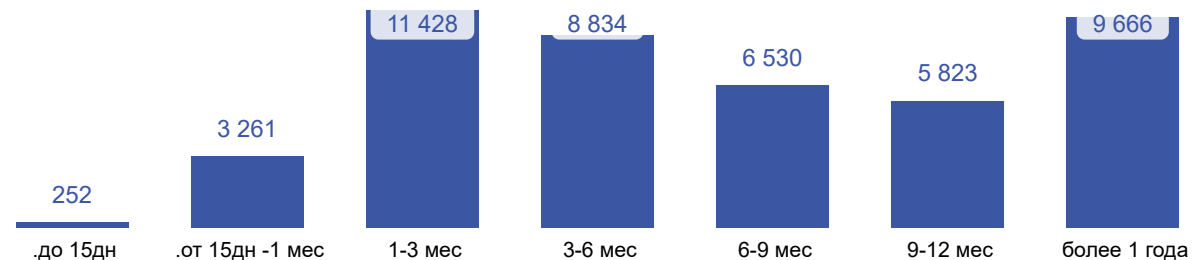
# АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ НА 13.04.2023

Соотношение кол-ва новых и старых лотов в прайсе

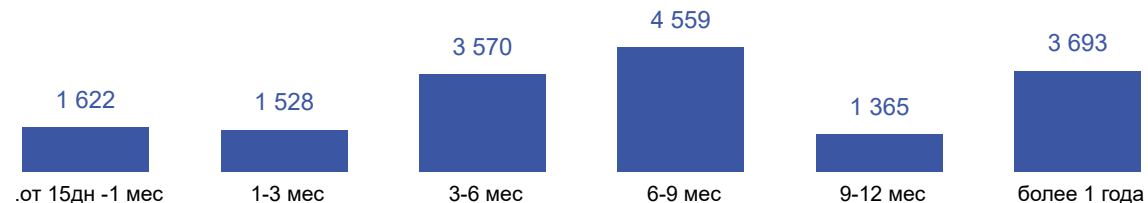
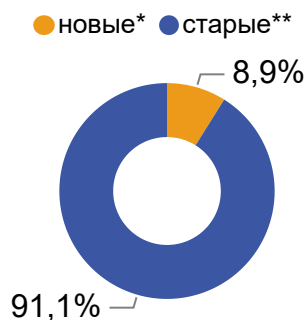
## МОСКВА



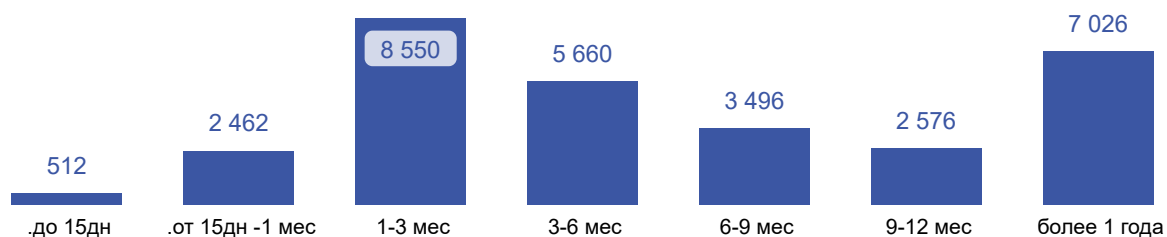
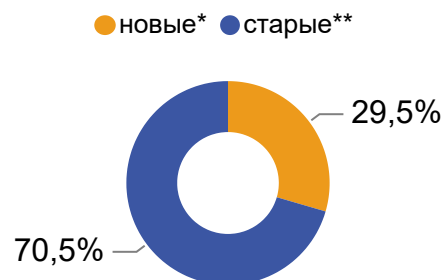
Распределение кол-ва лотов в прайсе по сроку экспонирования



## НОВАЯ МОСКВА



## ПОДМОСКОВЬЕ



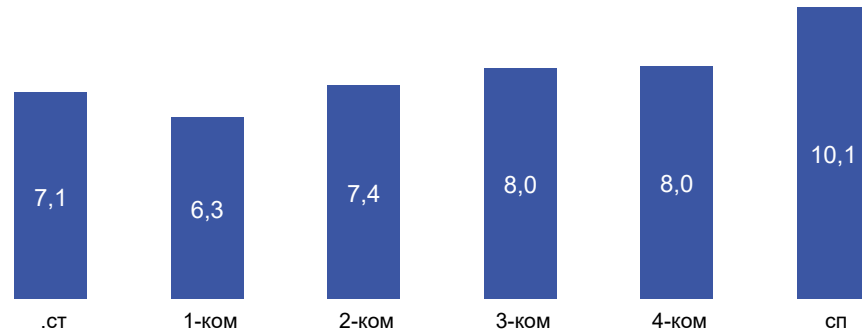
\* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

\*\* Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

# АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ НА 13.04.2023

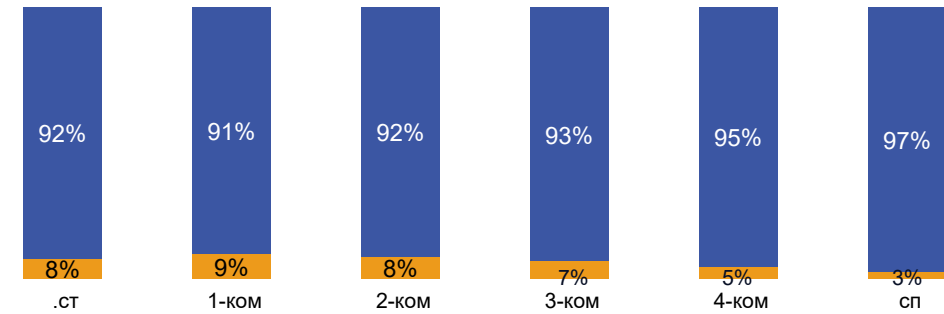
Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.

## МОСКВА

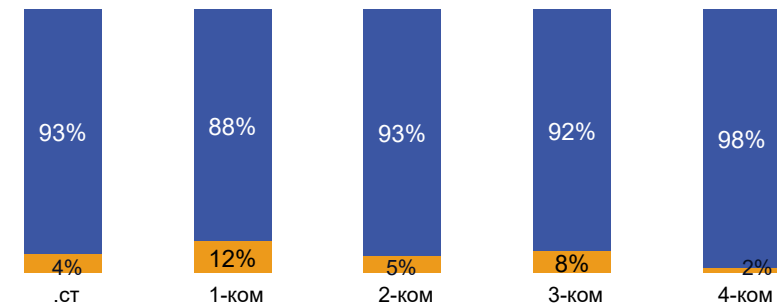
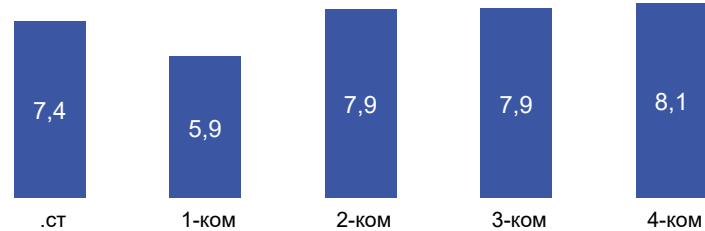


Структура кол-ва лотов в прайсе

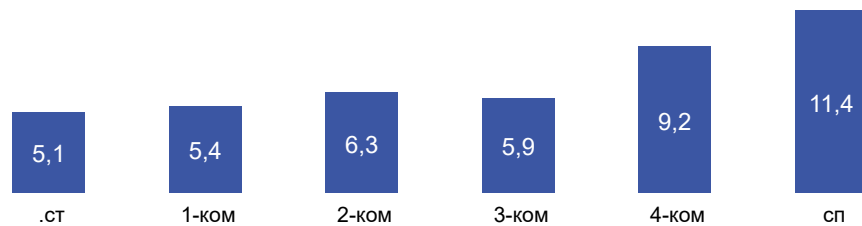
● новые\* ● старые\*\*



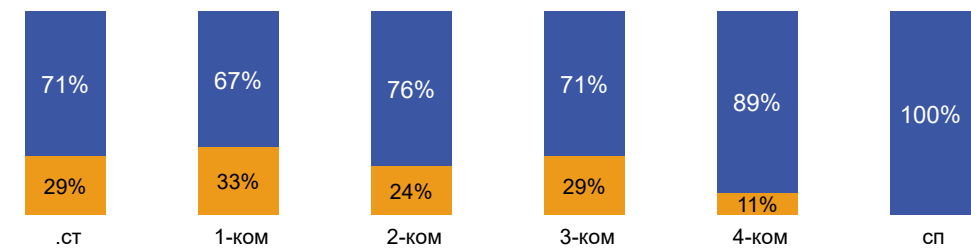
## НОВАЯ МОСКВА



## ПОДМОСКОВЬЕ



● новые\* ● старые\*\*



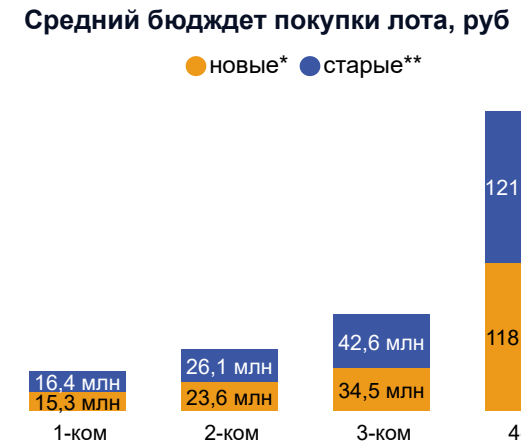
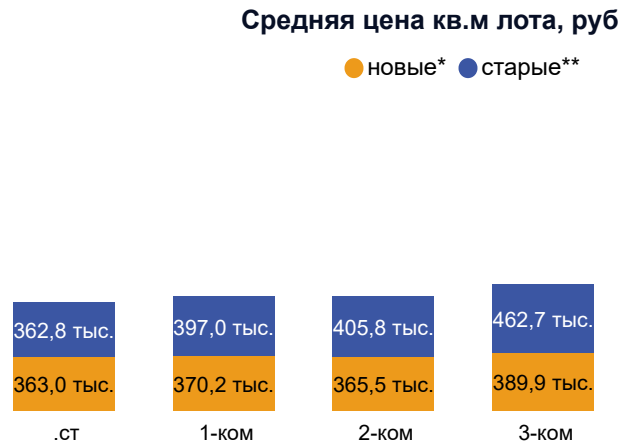
\* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

\*\* Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

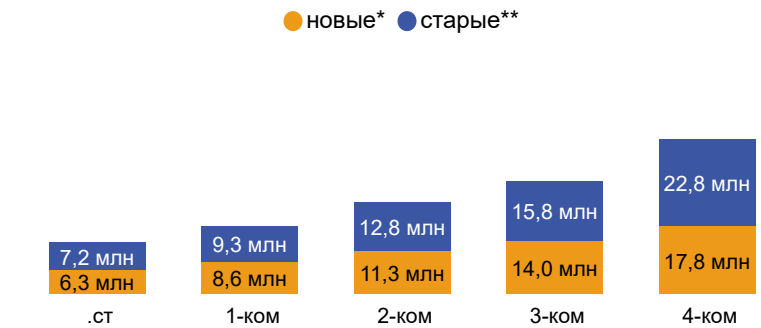
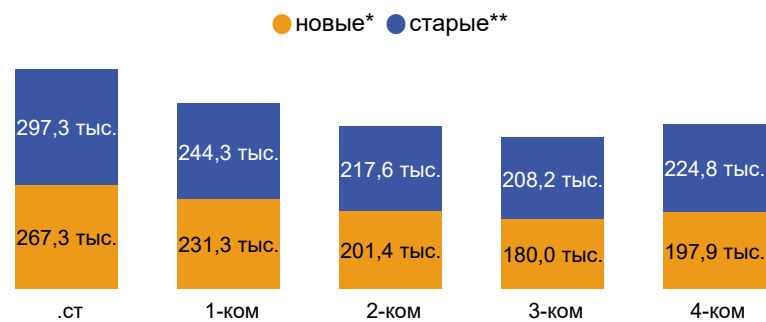


# АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ В ЭКСПОЗИЦИИ НА 13.04.2023

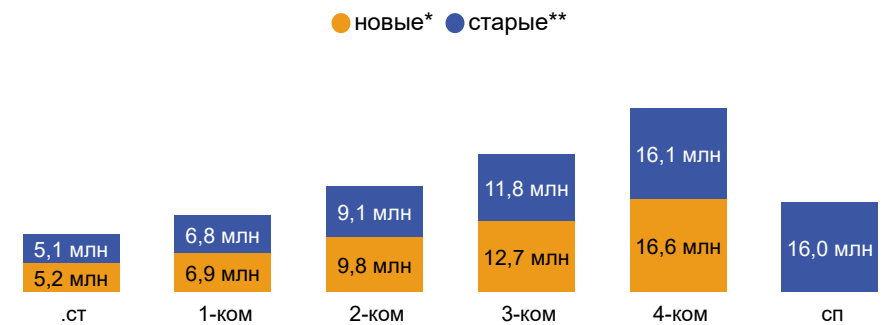
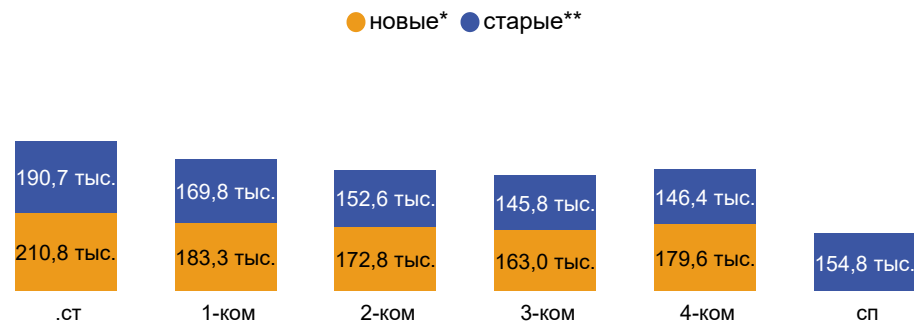
## МОСКВА



## НОВАЯ МОСКВА



## ПОДМОСКОВЬЕ



\* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

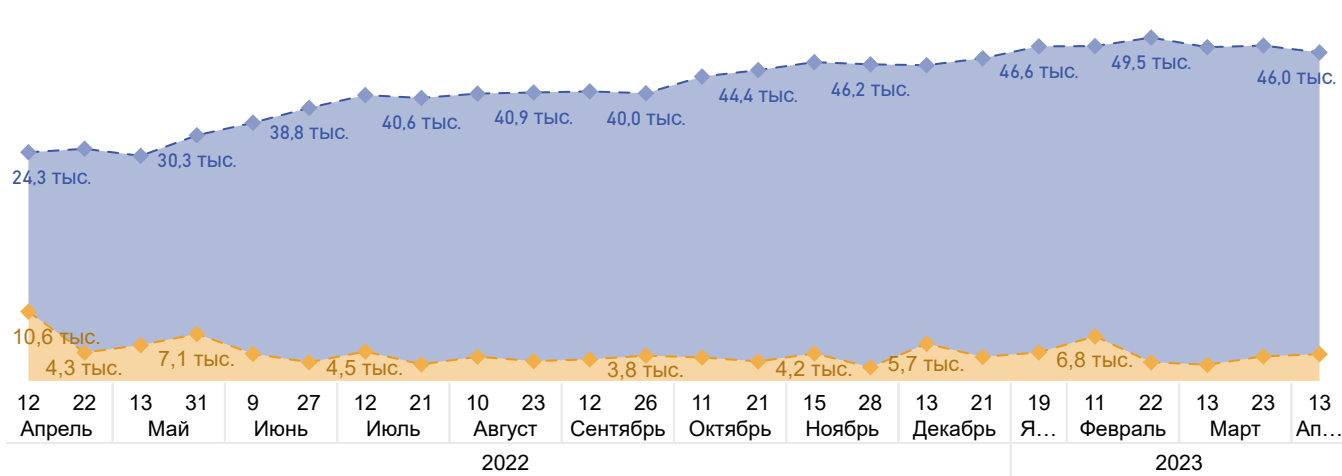
\*\* Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

# АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ И ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ 2022-2023ГГ.

## МОСКВА

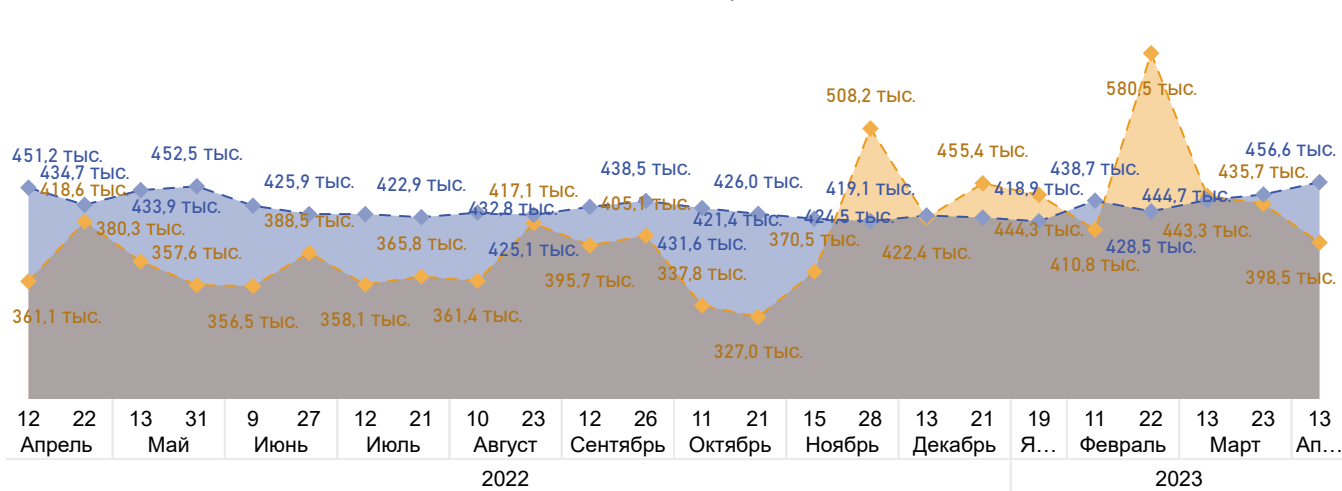
Структура кол-ва лотов в прайсе

◆ новые\* ◆ старые\*\*

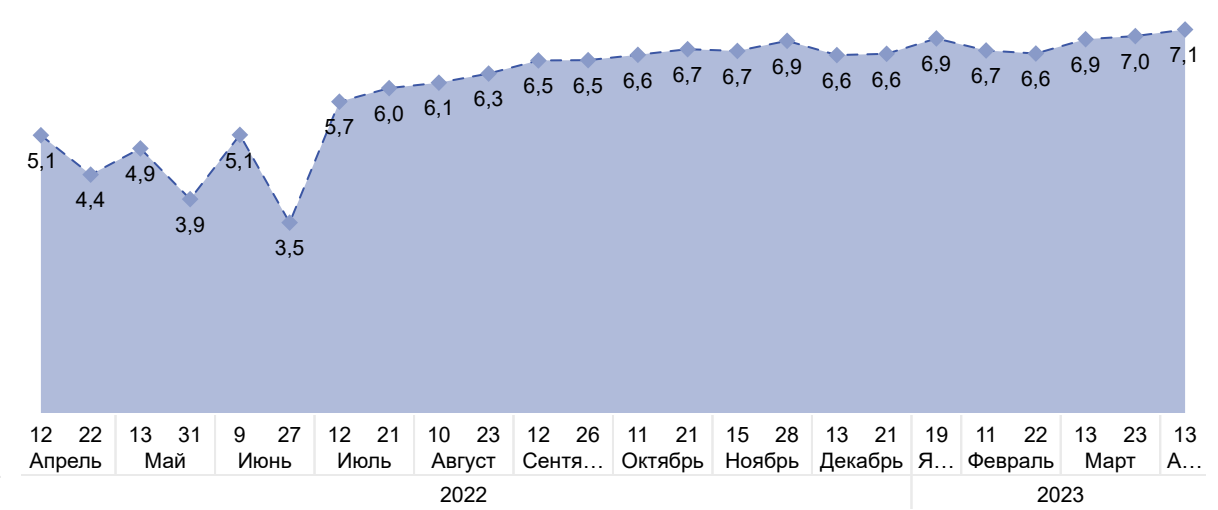


Средняя цена кв.м лота, руб

◆ новые\* ◆ старые\*\*

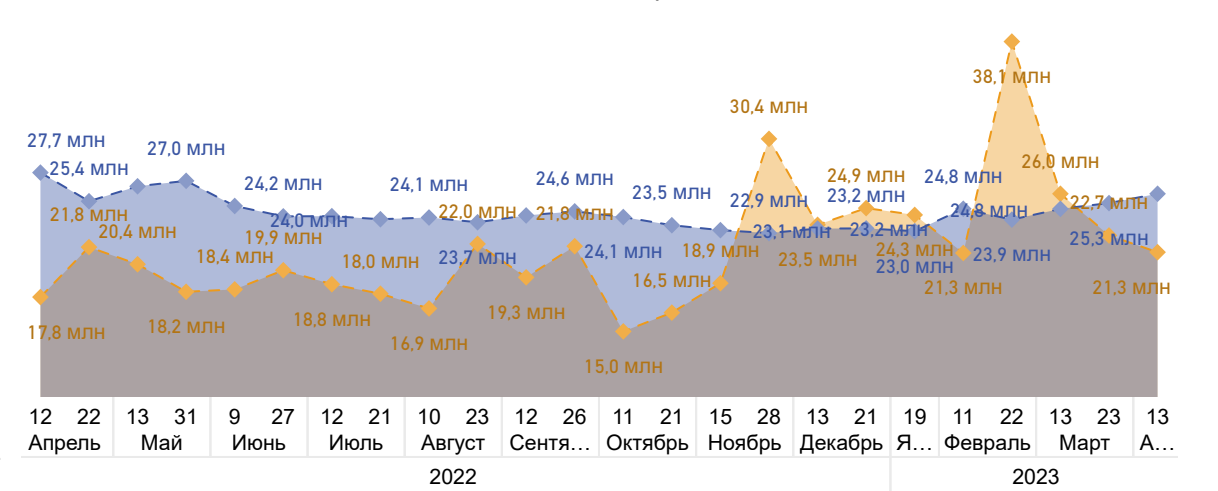


Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.



Средний бюджет покупки лота, руб

◆ новые\* ◆ старые\*\*



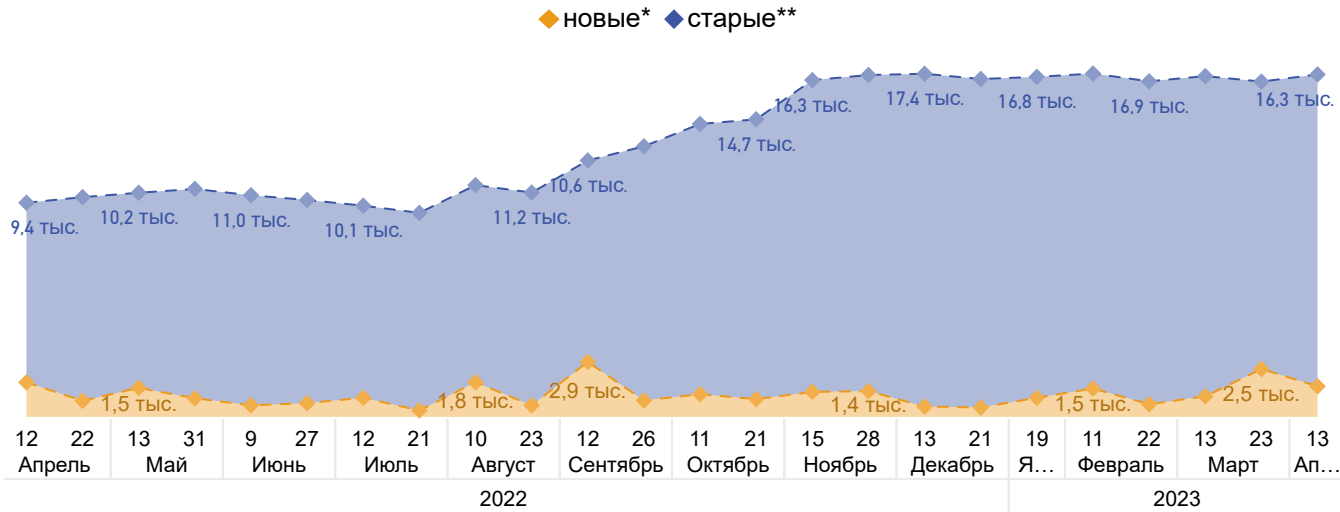
\* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

\*\* Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

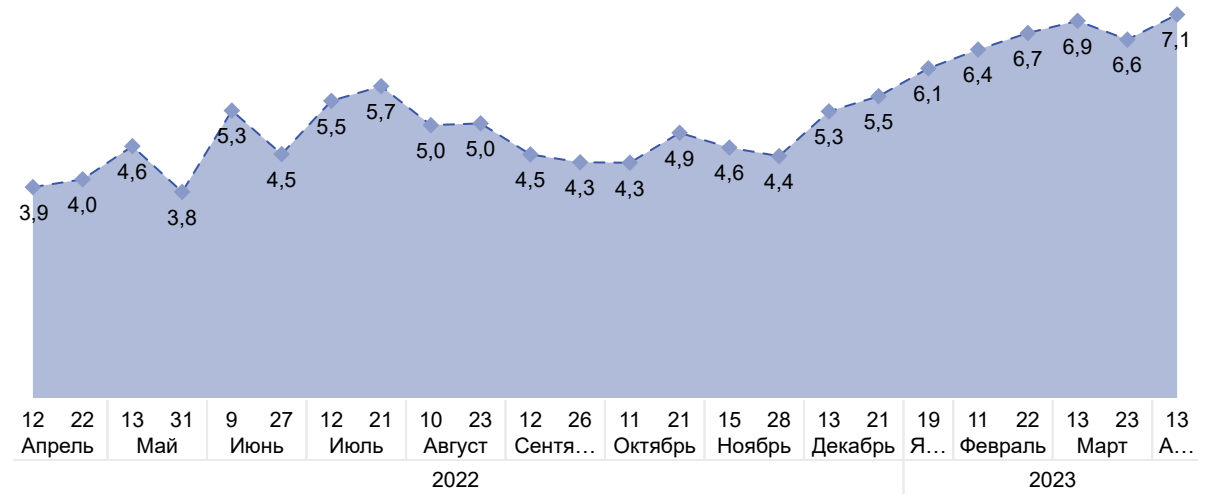
# АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ И ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ 2022-2023ГГ.

## НОВАЯ МОСКВА

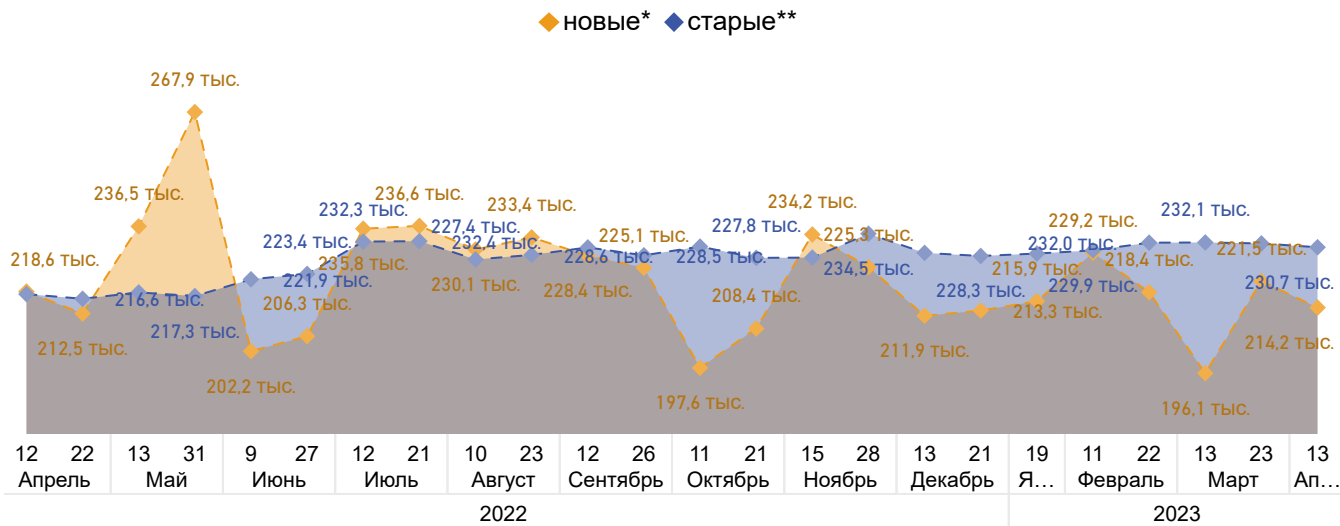
Структура кол-ва лотов в прайсе



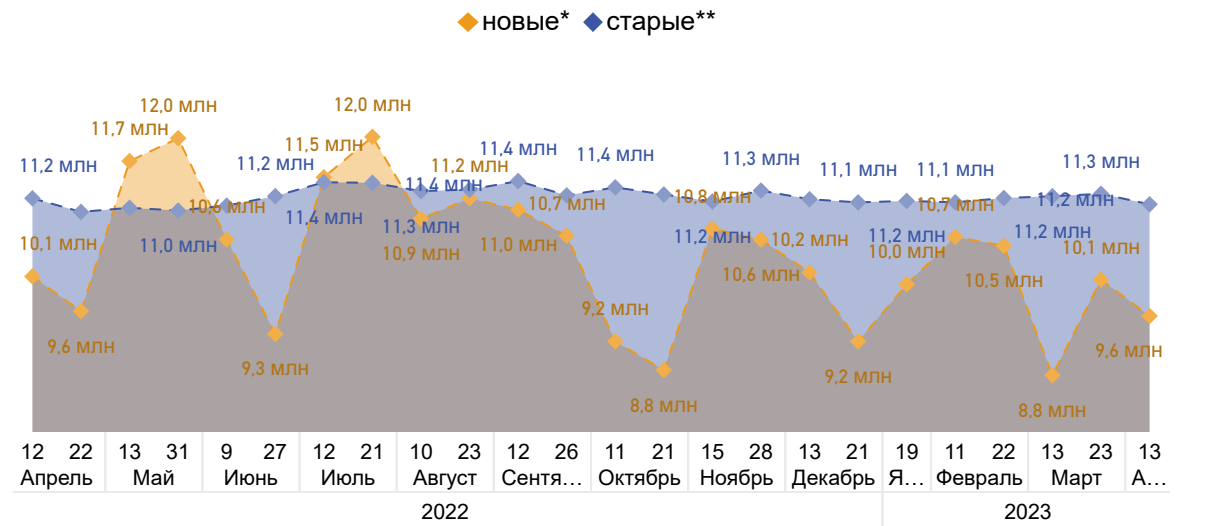
Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.



Средняя цена кв.м лота, руб



Средний бюджет покупки лота, руб



\* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

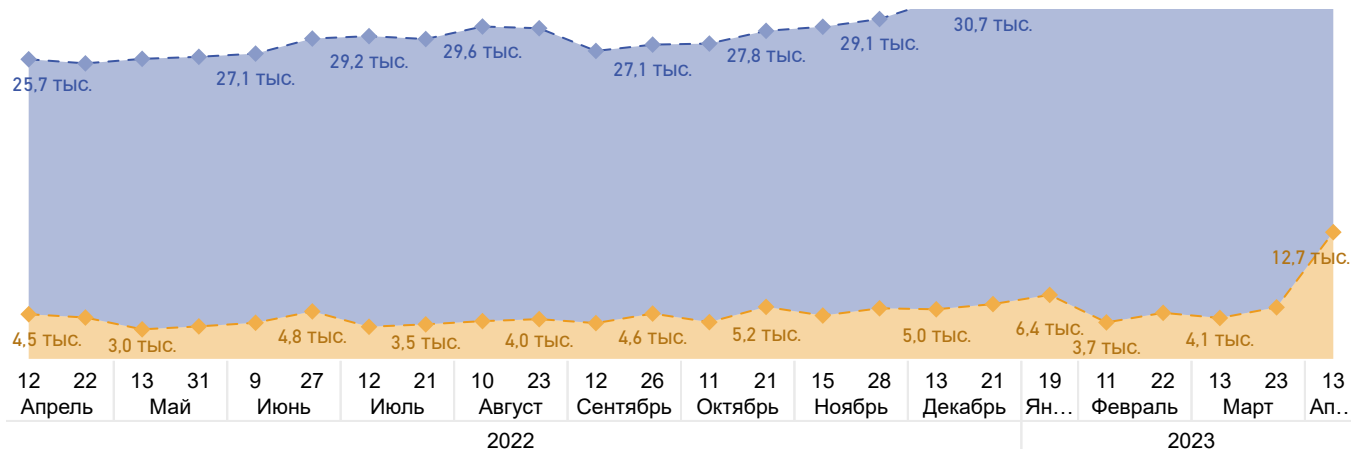
\*\* Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

# АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ И ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ 2022-2023ГГ.

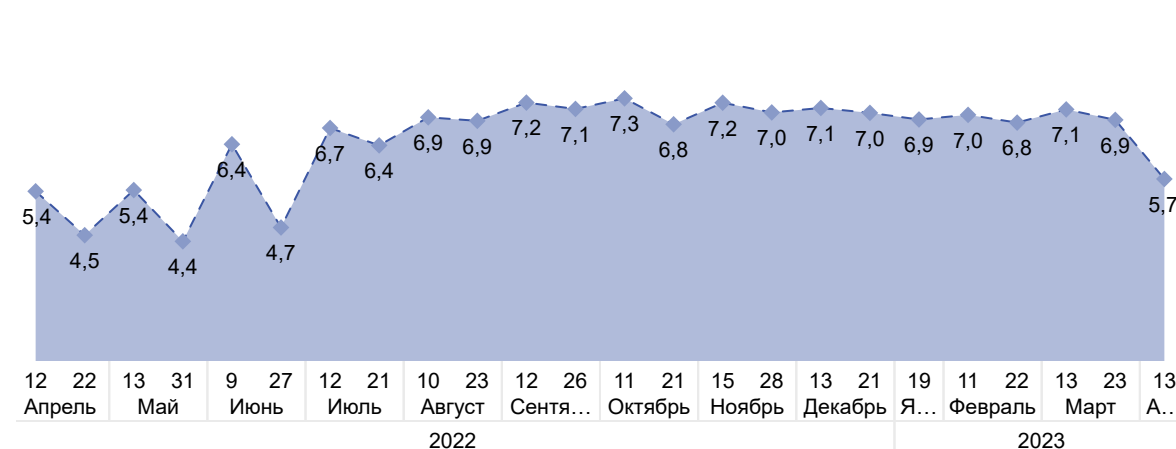
## ПОДМОСКОВЬЕ

Структура кол-ва лотов в прайсе

◆ новые\* ◆ старые\*\*

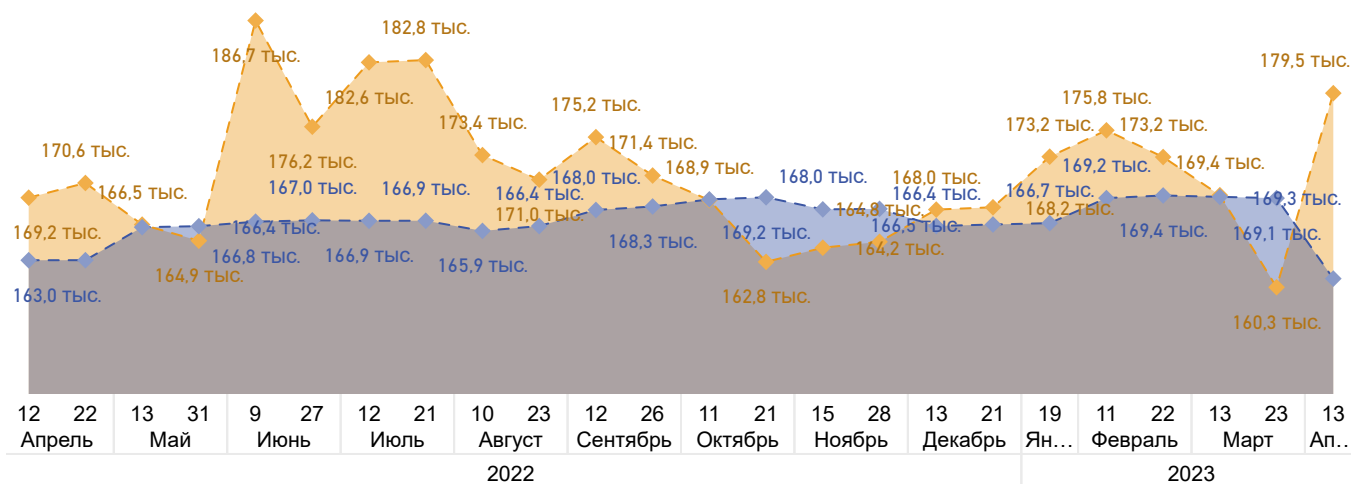


Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.



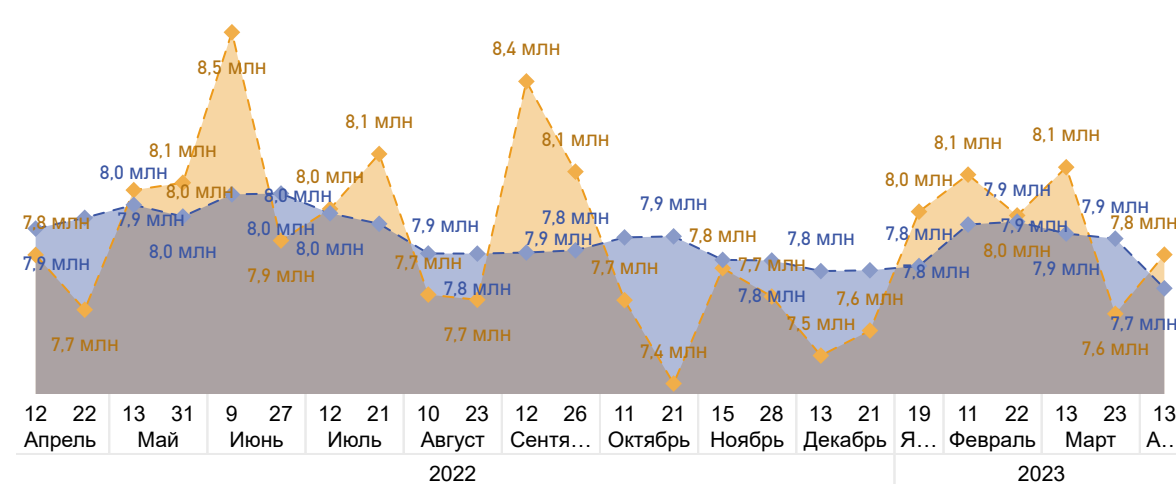
Средняя цена кв.м лота, руб

◆ новые\* ◆ старые\*\*



Средний бюджет покупки лота, руб

◆ новые\* ◆ старые\*\*



\* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

\*\* Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

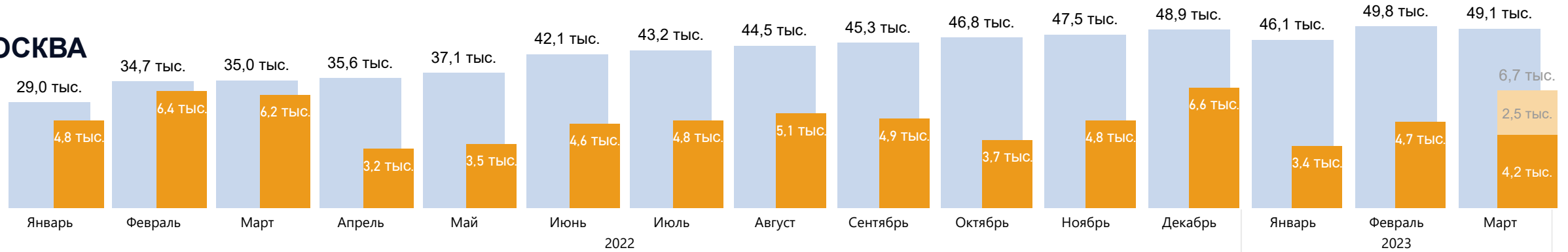


## Динамика коэффициента поглощения

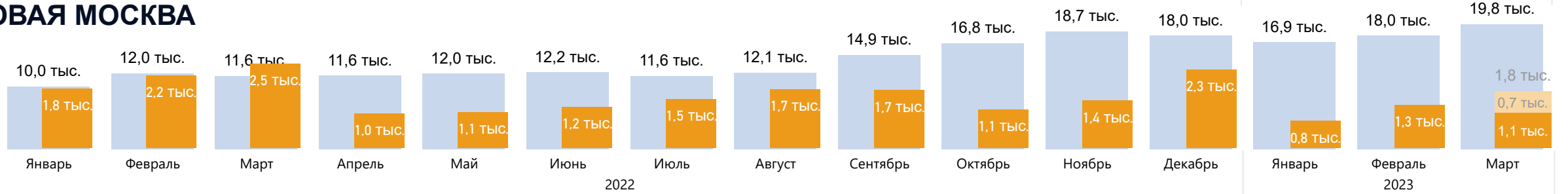


# СООТНОШЕНИЕ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ И В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2022-2023\*ГГ.

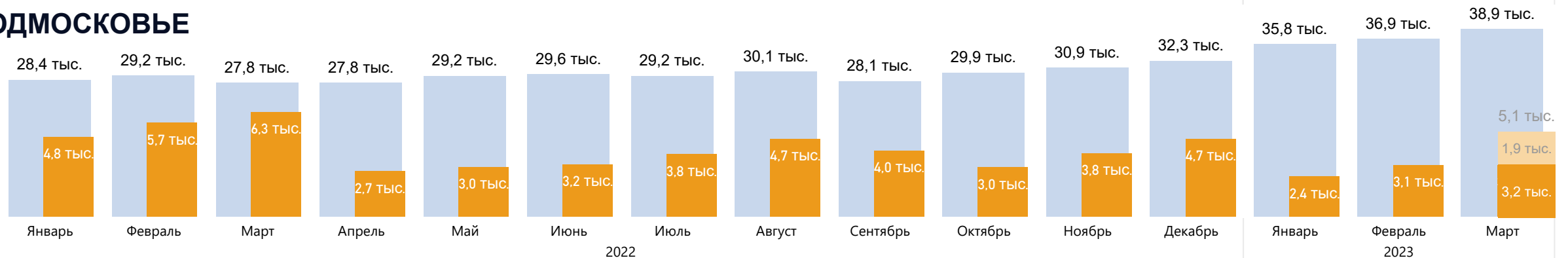
## МОСКВА



## НОВАЯ МОСКВА



## ПОДМОСКОВЬЕ



■ Среднемесячное кол-во уникальных лотов в прайсах (кроме корпусов ВВЭ)

■ Кол-во лотов в сделках в корпусах, представленных в прайсах

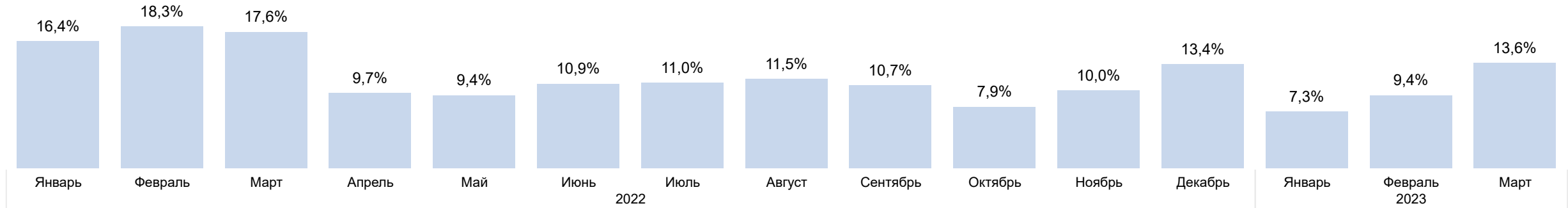
■ Прогнозные показатели

\*Фактические данные по сделкам по дате договора не полные за февраль 2023г., представлены как факт+прогноз

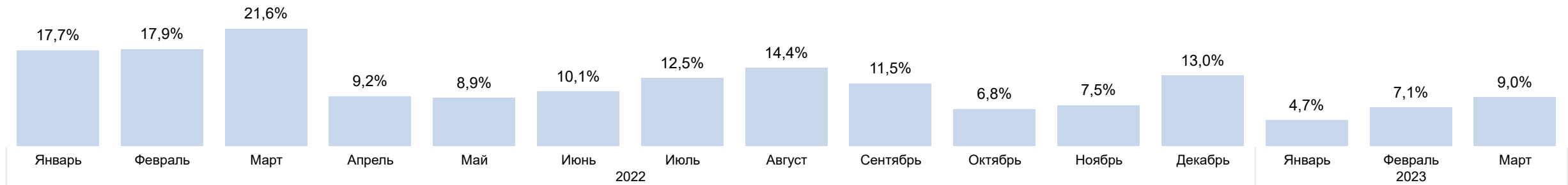
# СООТНОШЕНИЕ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ И В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2022-2023\*ГГ.

bnMAP.pro

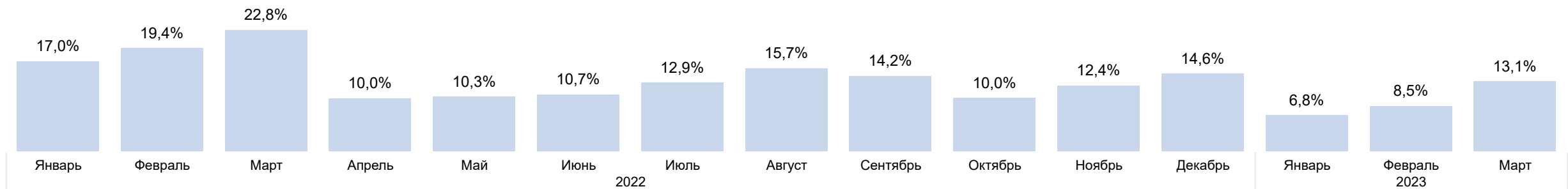
## МОСКВА



## НОВАЯ МОСКВА



## ПОДМОСКОВЬЕ



\*Соотношение за март 2023г. рассчитано с учетом прогнозных значений