

# bnMAP.pro

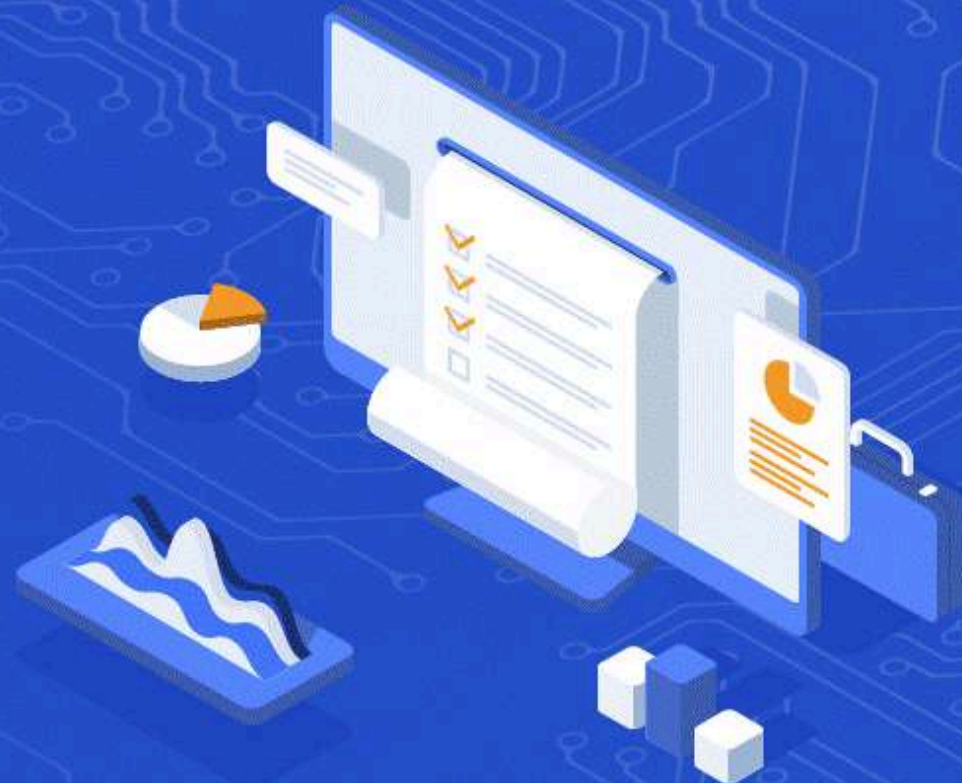
Цифровой сервис мониторинга  
и анализа рынка новостроек

Московский регион  
Анализ рынка 2022-2024 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

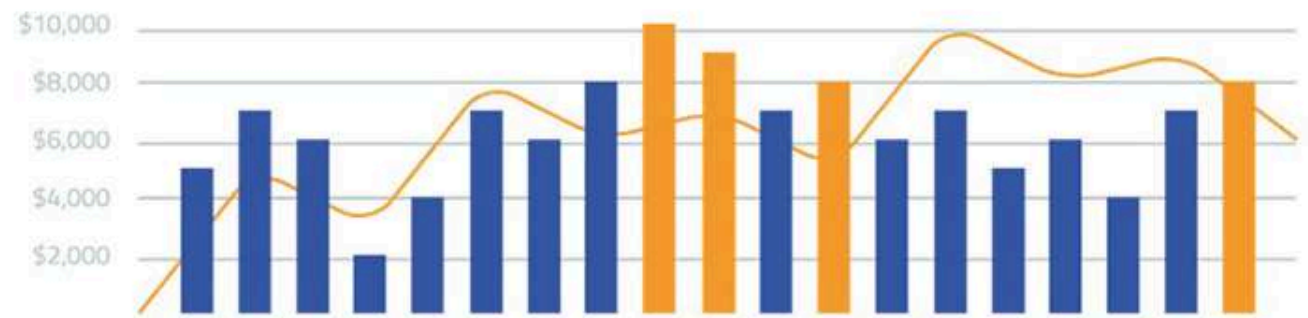
**Ценообразование** представлено на основе расчетных методов.

**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

# 1

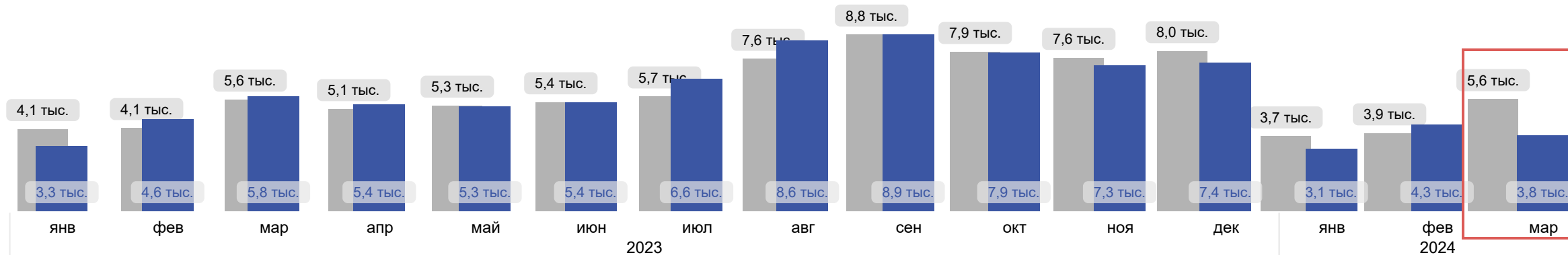
## Сделки: структура и динамика



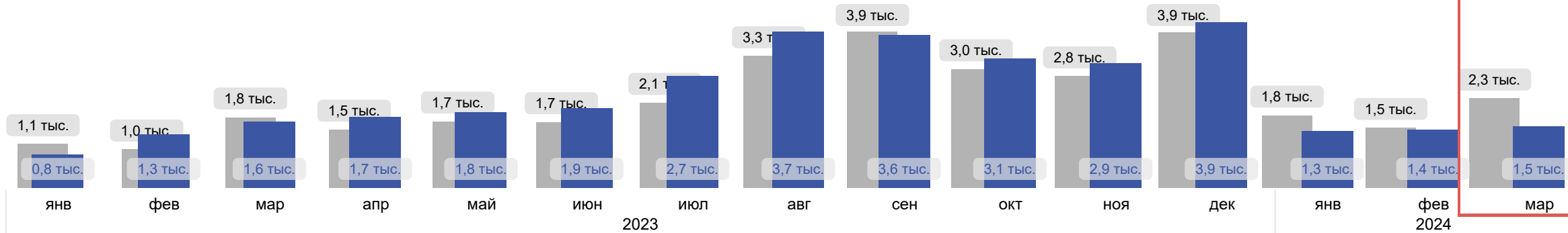
# СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2023/24ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

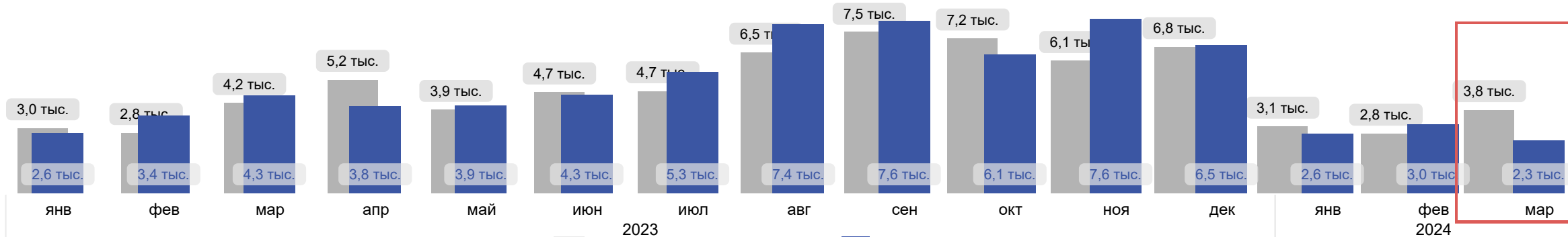
Кол-во лотов в сделках, шт, Москва



Кол-во лотов в сделках, шт, Новая Москва



Кол-во лотов в сделках, шт, Московская область

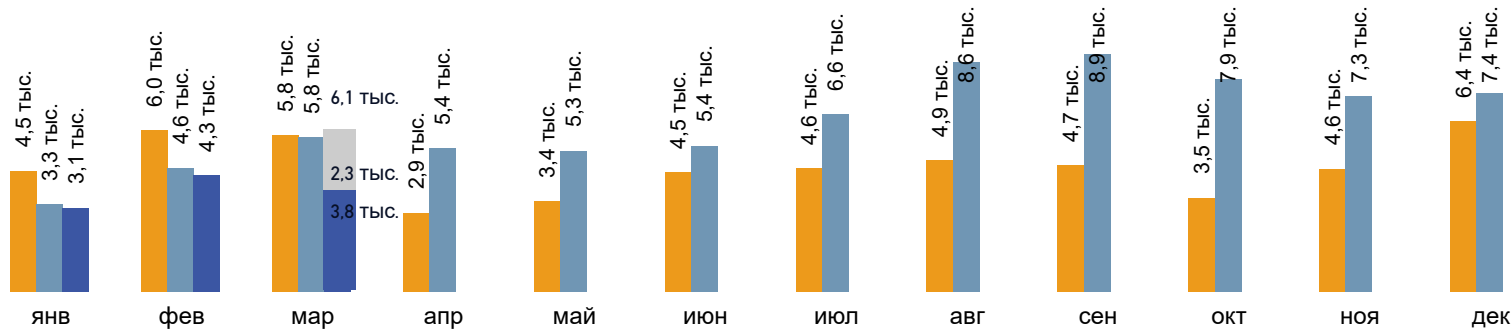


NB! Данные за март 2024г по дате договора не полные

по Дате регистрации      по Дате договора

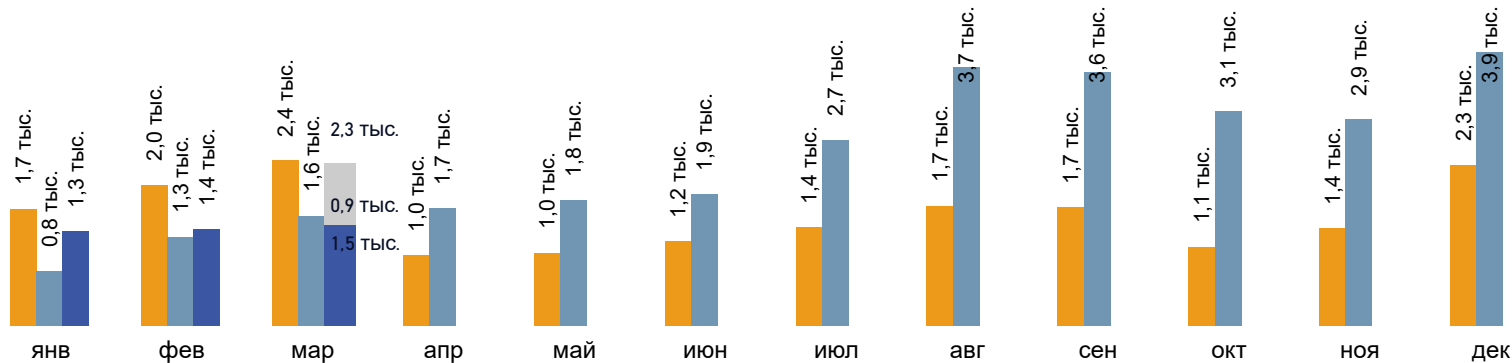
## Москва. Кол-во лотов в сделках, шт

ГД ● 2022 ● 2023 ● 2024



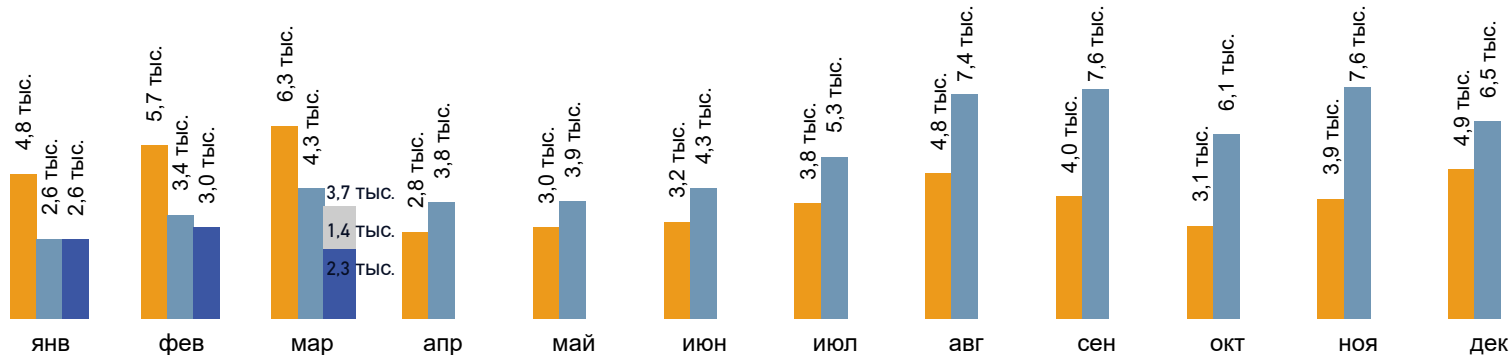
## Новая Москва. Кол-во лотов в сделках, шт

ГД ● 2022 ● 2023 ● 2024



## Московская область. Кол-во лотов в сделках, шт

ГД ● 2022 ● 2023 ● 2024



## Период: январь-февраль

### Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	10,5 тыс.	7,9 тыс.	7,5 тыс.	↓ -25,2%	↓ -5,1%
Новая Москва	3,7 тыс.	2,0 тыс.	2,7 тыс.	↓ -44,3%	↑ 33,0%
Подмосковье	10,5 тыс.	6,0 тыс.	5,6 тыс.	↓ -42,3%	↓ -6,9%

### Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД	2022		2023		2024	
	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме
Москва	64	0,6%	46	0,6%	122	1,6%
Новая Москва	16	0,4%	10	0,5%	20	0,7%
Подмосковье	169	1,6%	21	0,3%	25	0,4%

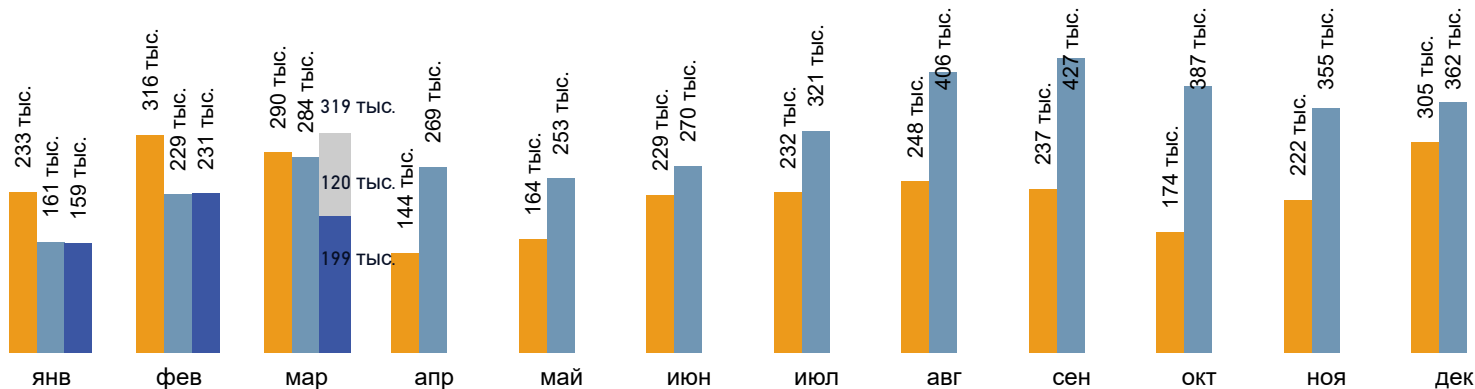
■ Прогнозные показатели

# ДИНАМИКА ПЛОЩАДИ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2022-2024ГГ.

ГД ● 2022 ● 2023 ● 2024

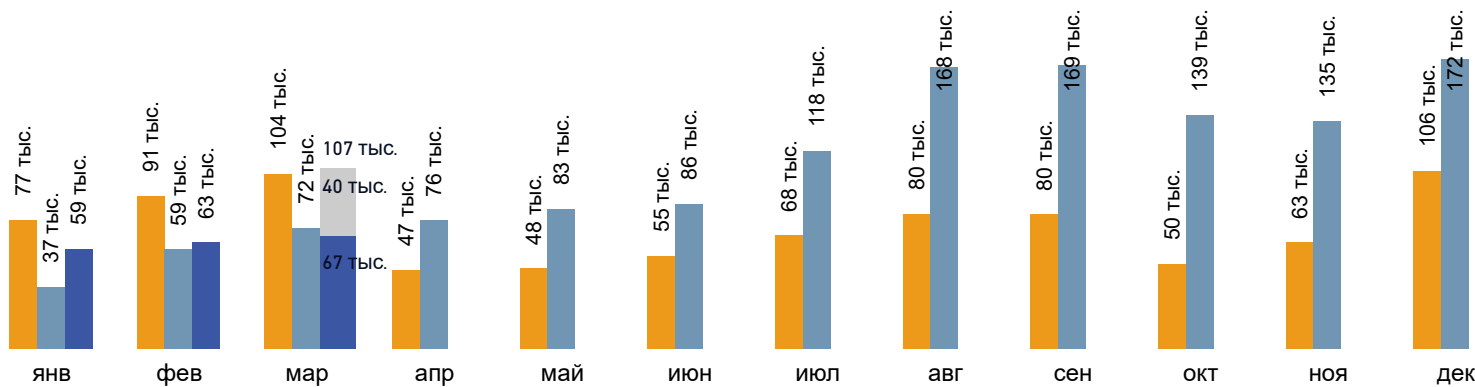
## Москва. Площадь лотов в сделках, кв.м

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



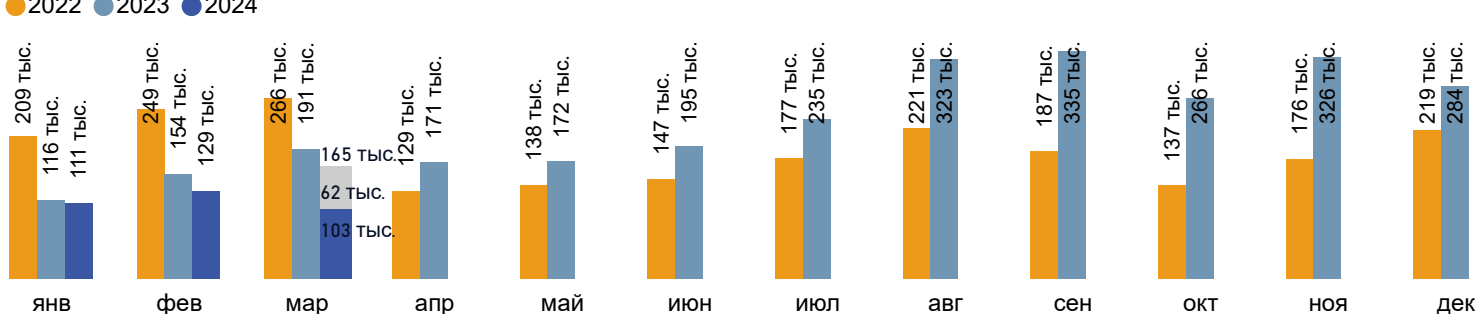
ГД ● 2022 ● 2023 ● 2024

## Новая Москва. Площадь лотов в сделках, кв.м



ГД ● 2022 ● 2023 ● 2024

## Московская область. Площадь лотов в сделках, кв.м



### Период: январь-февраль

#### Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	548,9 тыс.	390,1 тыс.	389,2 тыс.	↓ -28,9%	↓ -0,2%
Новая Москва	167,5 тыс.	95,8 тыс.	122,8 тыс.	↓ -42,8%	↑ 28,1%
Подмосковье	457,8 тыс.	269,5 тыс.	240,6 тыс.	↓ -41,1%	↓ -10,7%

#### Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

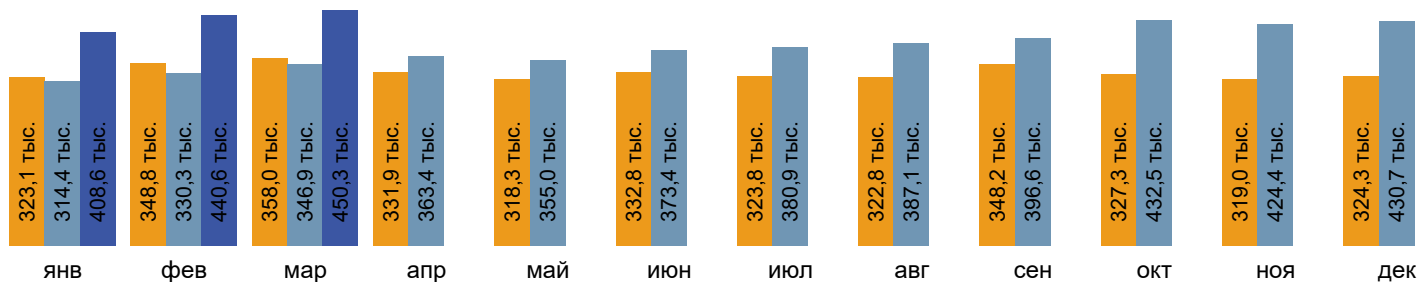
Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	52,1	49,5	52,1	↓ -5,0%	↑ 5,1%
Новая Москва	45,5	46,8	45,1	↑ 2,7%	↓ -3,7%
Подмосковье	43,8	44,7	42,9	↑ 2,0%	↓ -4,1%

Прогнозные показатели

NB! Данные за март 2024г не полные

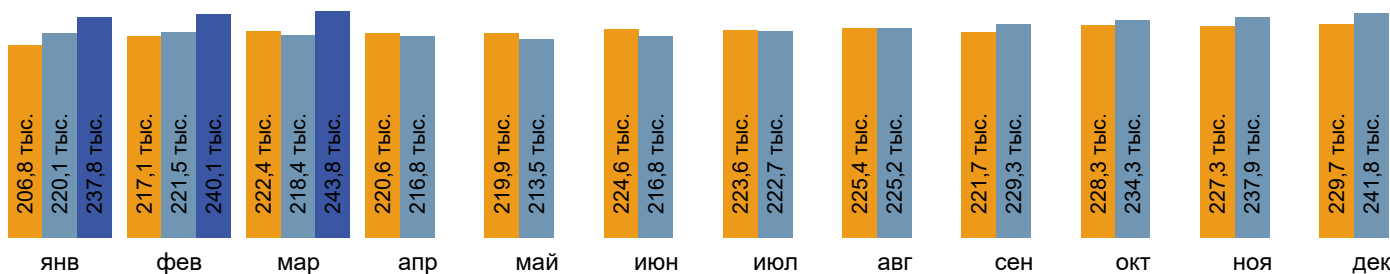
ГД ● 2022 ● 2023 ● 2024

## Средняя цена кв.м лота в сделках (руб), Москва



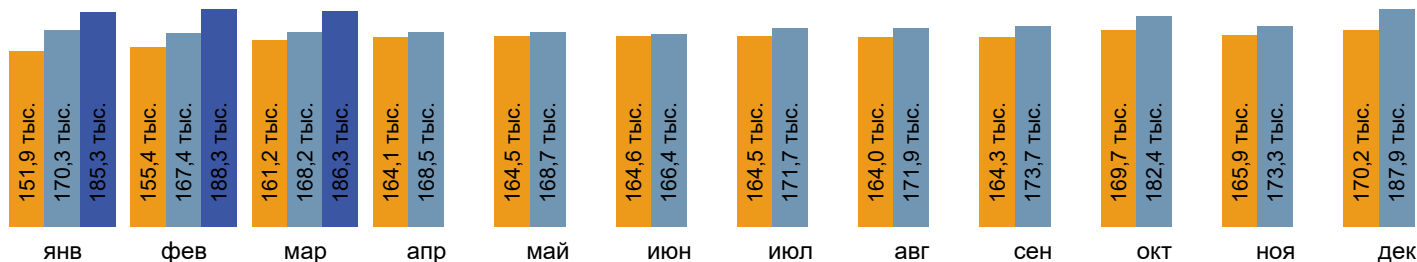
ГД ● 2022 ● 2023 ● 2024

## Средняя цена кв.м лота в сделках (руб), Новая Москва



ГД ● 2022 ● 2023 ● 2024

## Средняя цена кв.м лота в сделках (руб), Московская область



## Период: январь-февраль

### Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	183,0 млрд	124,6 млрд	164,4 млрд	↓ -31,9%	↑ 32,0%
Новая Москва	35,5 млрд	21,1 млрд	29,2 млрд	↓ -40,5%	↑ 38,6%
Подмосковье	68,9 млрд	44,3 млрд	44,5 млрд	↓ -35,7%	↑ 0,5%

### Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	337,9 тыс.	323,7 тыс.	427,5 тыс.	↓ -4,2%	↑ 32,1%
Новая Москва	212,4 тыс.	220,9 тыс.	239,0 тыс.	↑ 4,0%	↑ 8,2%
Подмосковье	153,8 тыс.	168,7 тыс.	187,0 тыс.	↑ 9,6%	↑ 10,9%

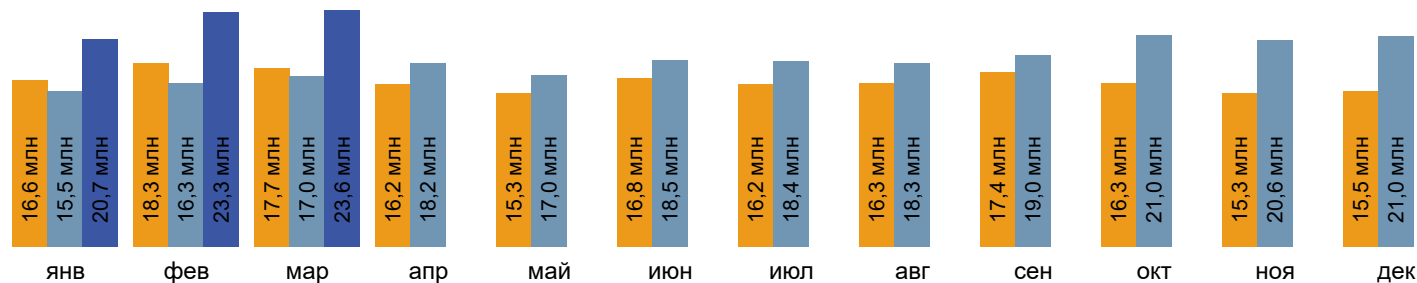
### Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	17,6 млн	16,0 млн	22,2 млн	↓ -9,0%	↑ 39,1%
Новая Москва	9,7 млн	10,3 млн	10,8 млн	↑ 6,9%	↑ 4,2%
Подмосковье	6,7 млн	7,5 млн	8,0 млн	↑ 11,6%	↑ 6,4%



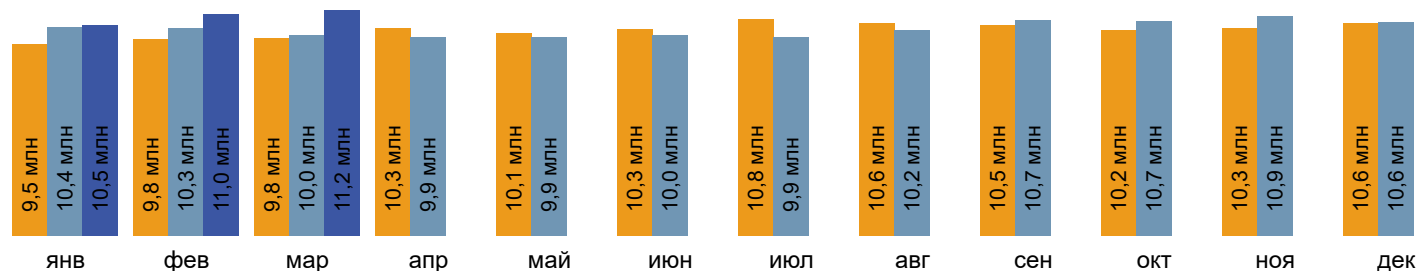
ГД ● 2022 ● 2023 ● 2024

## Средний бюджет лота в сделках (руб), Москва



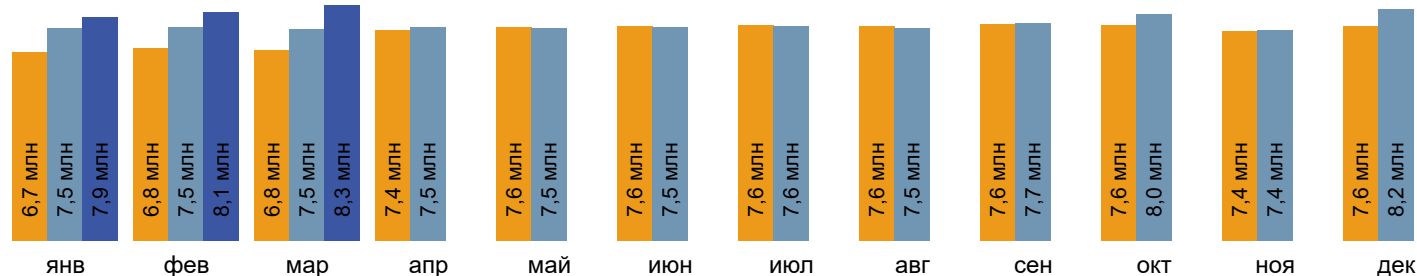
ГД ● 2022 ● 2023 ● 2024

## Средний бюджет лота в сделках (руб), Новая Москва



ГД ● 2022 ● 2023 ● 2024

## Средний бюджет лота в сделках (руб), Московская область



### Период: январь-февраль

#### Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	183,0 млрд	124,6 млрд	164,4 млрд	↓ -31,9%	↑ 32,0%
Новая Москва	35,5 млрд	21,1 млрд	29,2 млрд	↓ -40,5%	↑ 38,6%
Подмосковье	68,9 млрд	44,3 млрд	44,5 млрд	↓ -35,7%	↑ 0,5%

#### Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	337,9 тыс.	323,7 тыс.	427,5 тыс.	↓ -4,2%	↑ 32,1%
Новая Москва	212,4 тыс.	220,9 тыс.	239,0 тыс.	↑ 4,0%	↑ 8,2%
Подмосковье	153,8 тыс.	168,7 тыс.	187,0 тыс.	↑ 9,6%	↑ 10,9%

#### Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	17,6 млн	16,0 млн	22,2 млн	↓ -9,0%	↑ 39,1%
Новая Москва	9,7 млн	10,3 млн	10,8 млн	↑ 6,9%	↑ 4,2%
Подмосковье	6,7 млн	7,5 млн	8,0 млн	↑ 11,6%	↑ 6,4%

**NB!** Данные за март 2024г не полные

# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ БЮДЖЕТОВ 2024Г.

Период: январь-февраль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

## Москва



## Новая Москва



## Московская область



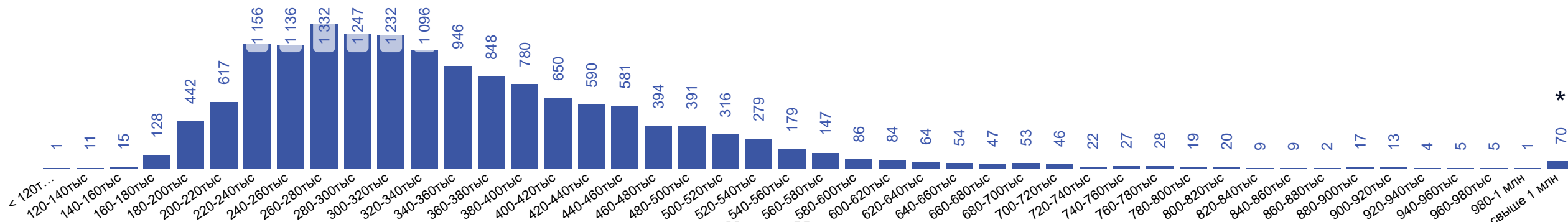
\*Доля лотов в диапазоне бюджета свыше 250 млн = 0,07%

# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ЦЕНЫ КВ.М 2024Г.

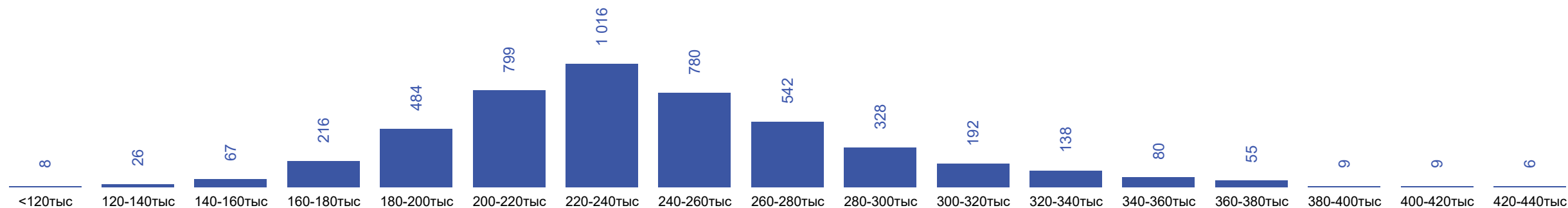
Период: январь-февраль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

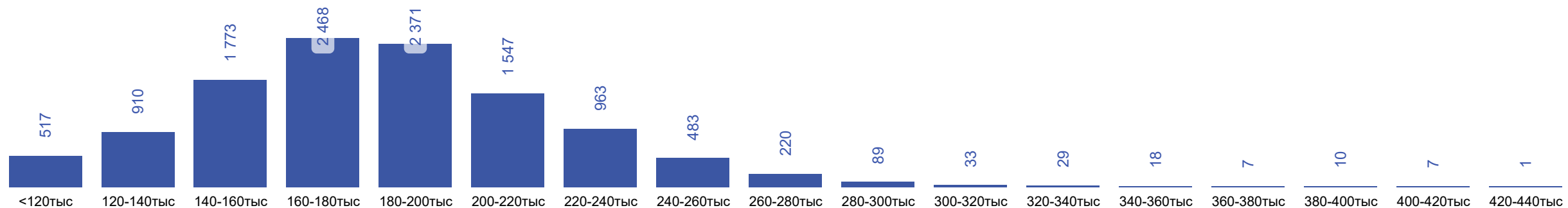
## Москва



## Новая Москва



## Московская область



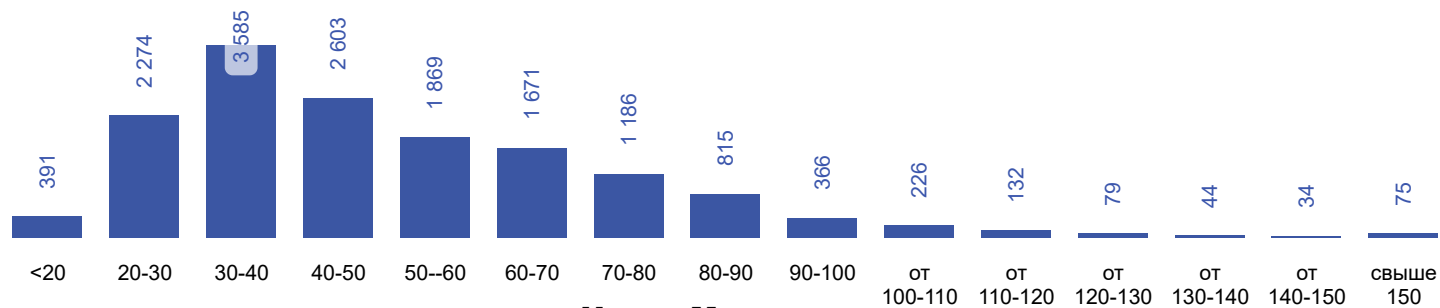
\*Доля лотов в диапазоне цены кв.м свыше 1 млн. =0,5%

# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ 2024Г.

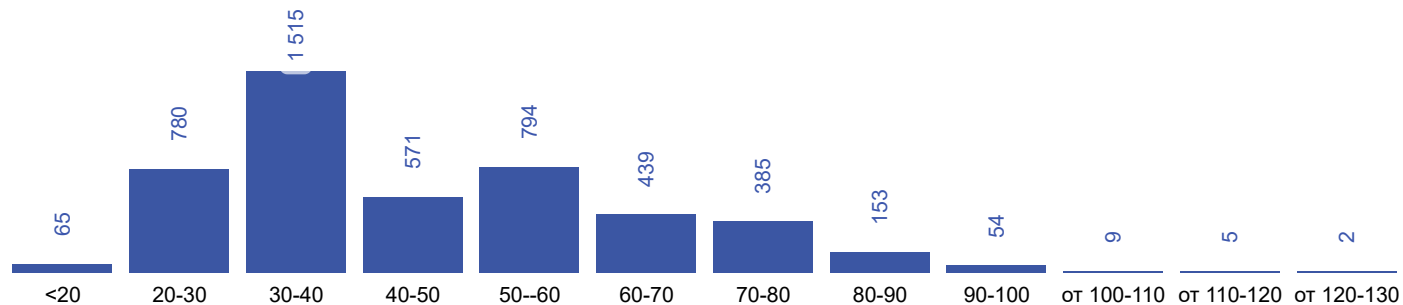
Период: январь-февраль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

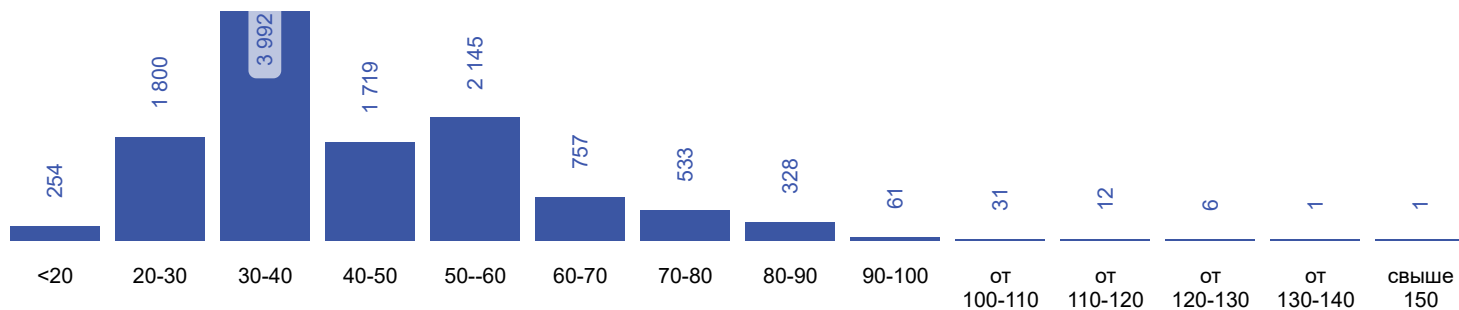
## Москва



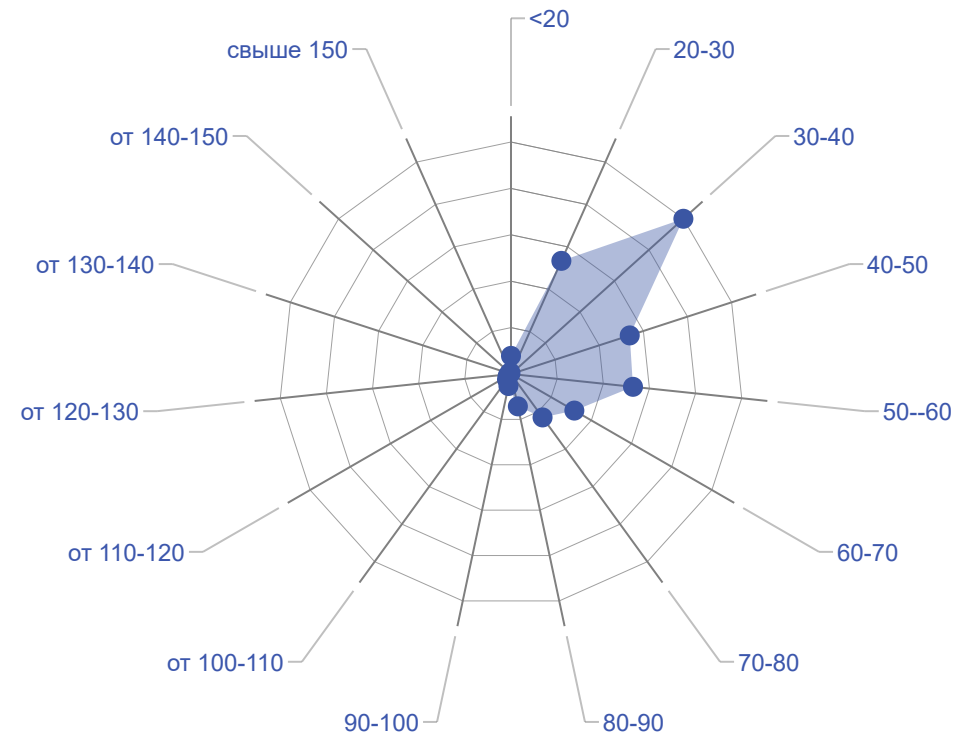
## Новая Москва



## Московская область



## Московский регион

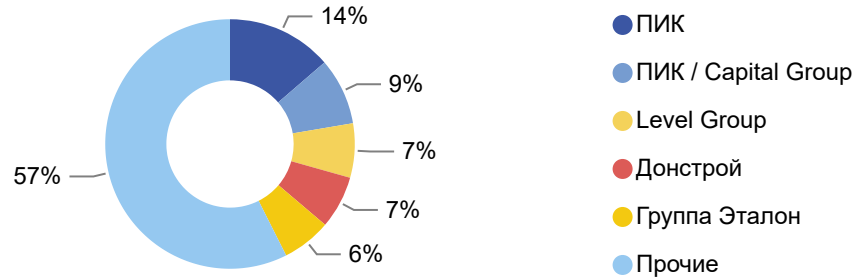


# СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024Г.

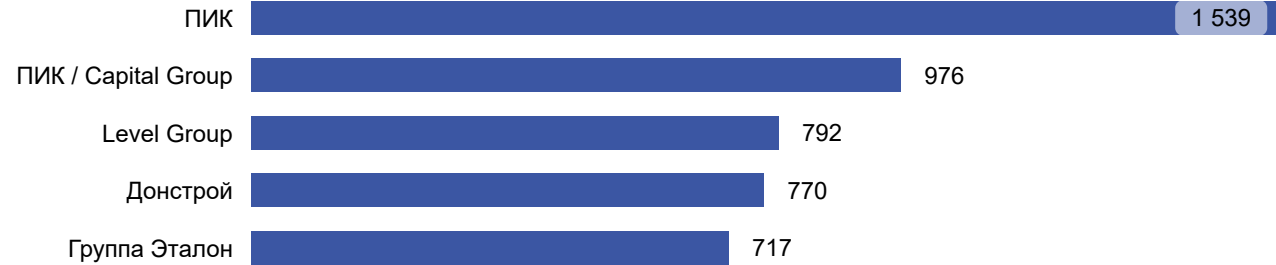
Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

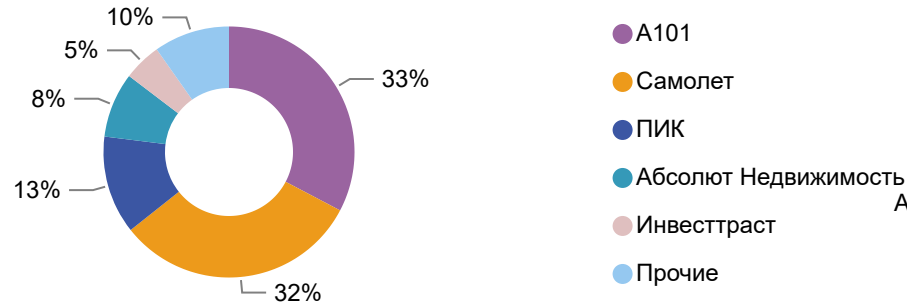
## Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



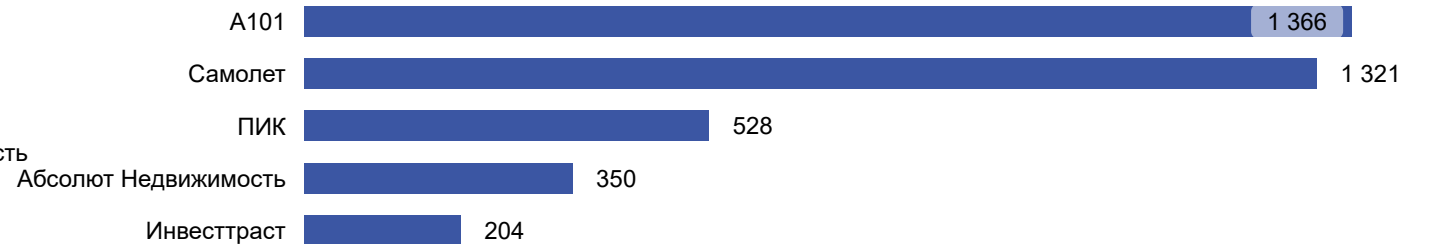
## Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



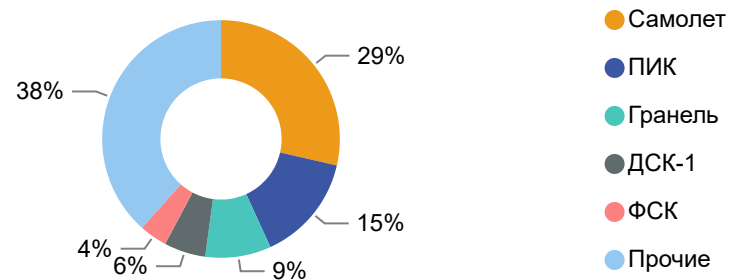
## Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



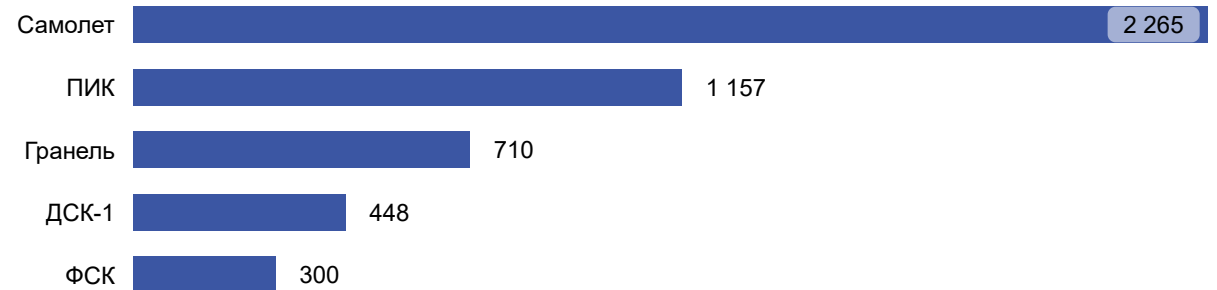
## Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



## Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Московская область



## Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Московская область

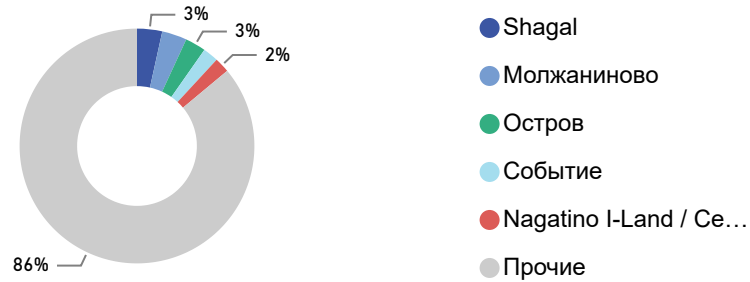


# СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024Г.

Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

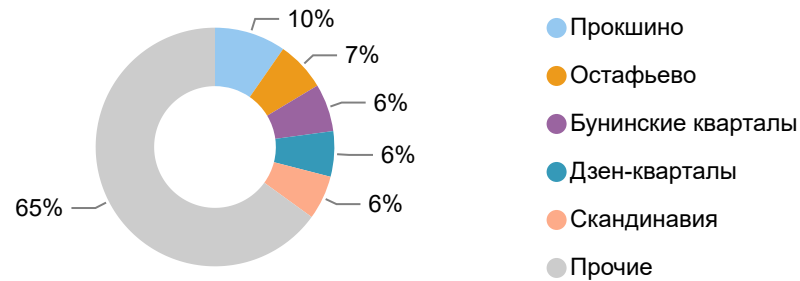
## Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Москва



## Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках, Москва



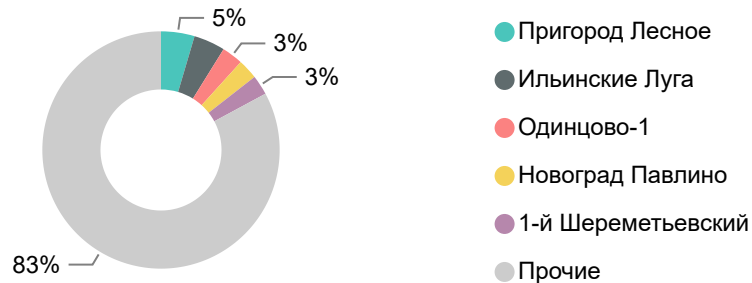
## Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



## Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва

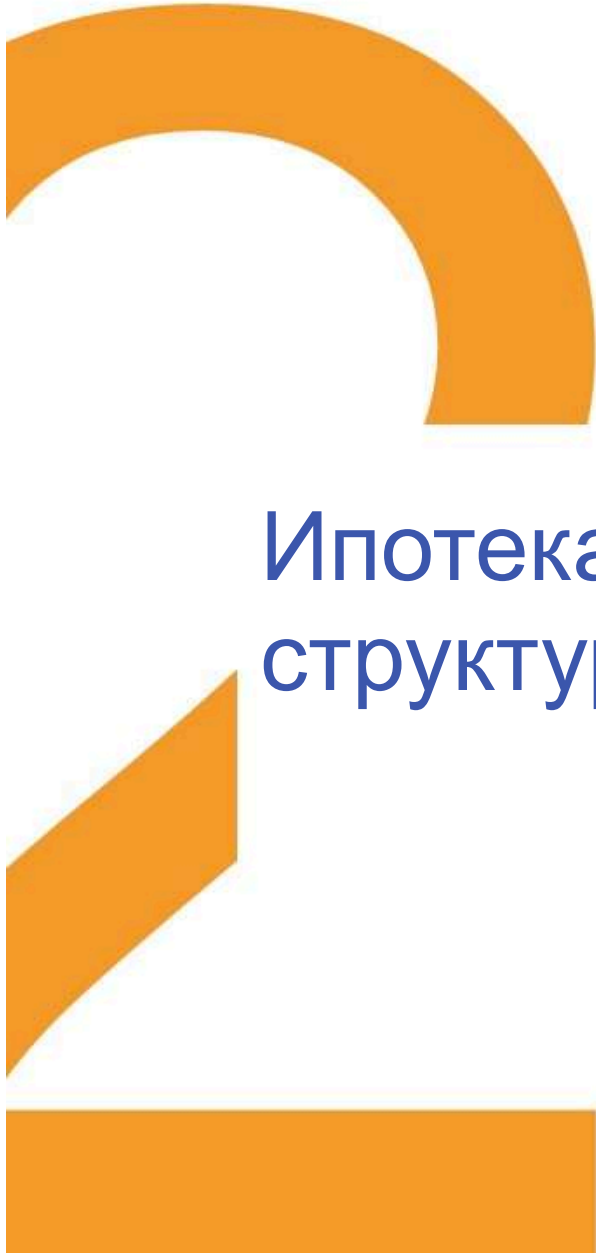


## Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Московская область

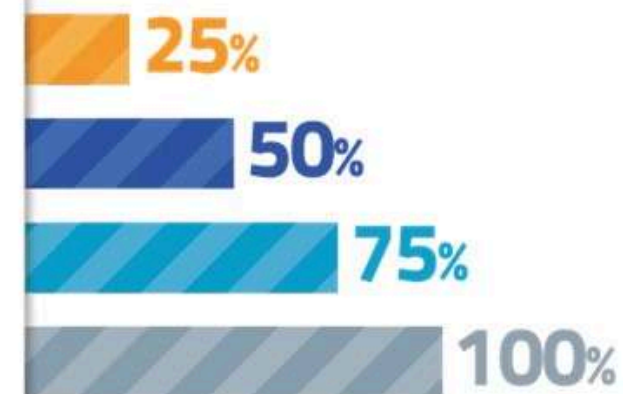


## Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках, Московская область



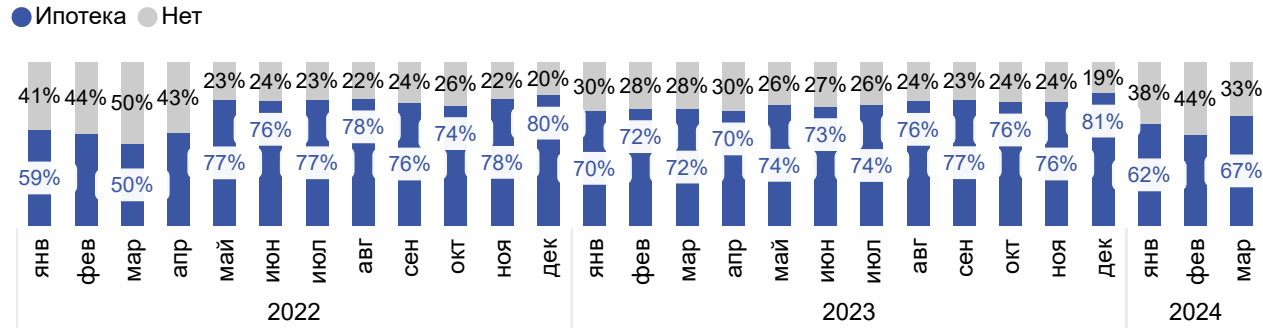


## Ипотека: структура и динамика

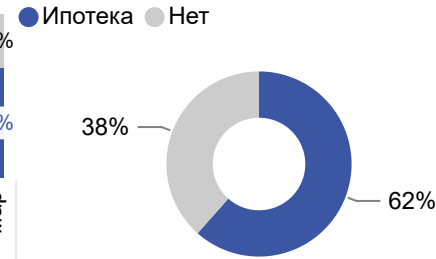


# ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2022-2024ГГ.

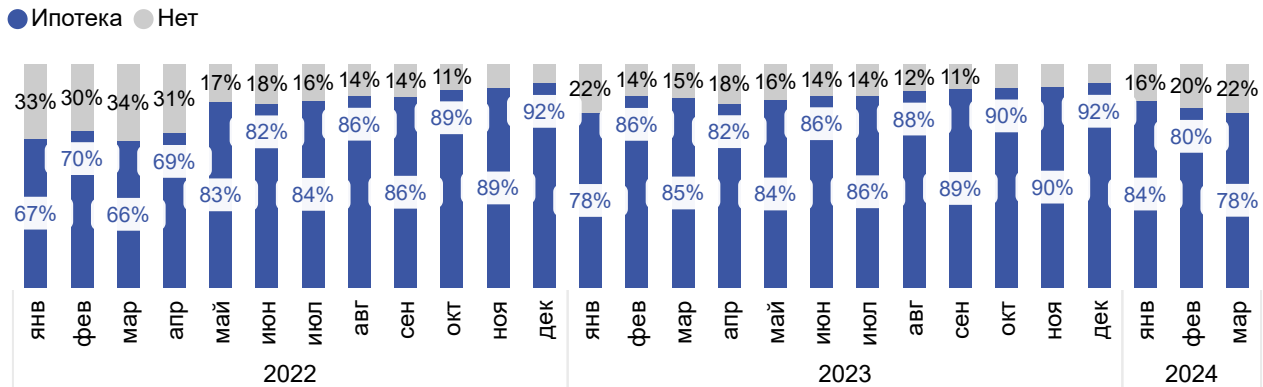
## Кол-во лотов в сделках 22/24, Москва, шт



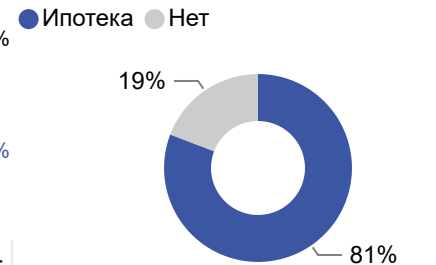
## Доля лотов в сделках с ипотекой в 2024г.



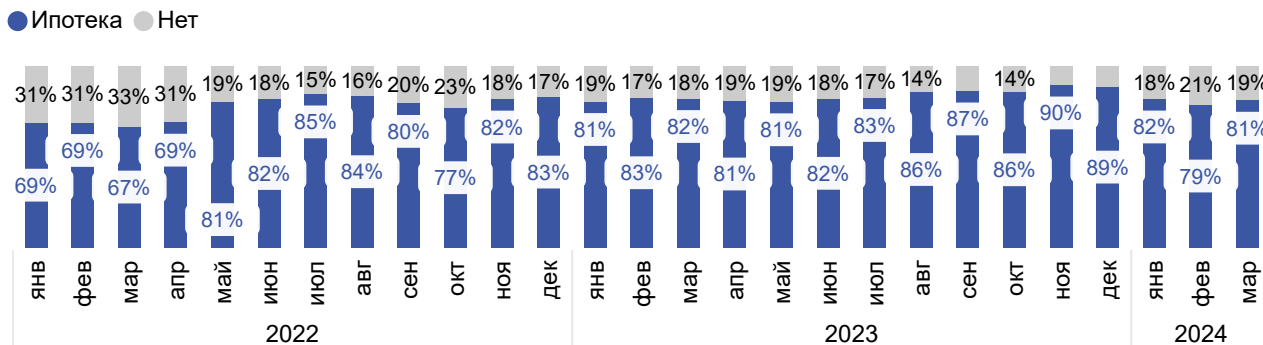
## Кол-во лотов в сделках 22/24, Новая Москва, шт



## Доля лотов в сделках с ипотекой в 2024г.



## Кол-во лотов в сделках 22/24, Московская область, шт



## Доля лотов в сделках с ипотекой в 2024г.



NB! Данные за март 2024г не полные

## Период: январь-февраль

### Динамика кол-ва лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2022	2023	2024	Динамика 24/23
Москва	6 031	5 606	4 386	↓ -21,8%
Новая Москва	2 530	1 697	2 237	↑ 31,8%
Подмосковье	7 224	4 934	4 516	↓ -8,5%

### Динамика долей сделок с ипотекой

Локация	2022	2023	2024	Динамика долей 24/23
Москва	57,3%	71,2%	58,7%	↓
Новая Москва	68,8%	82,9%	82,1%	↓
Подмосковье	69,1%	81,8%	80,5%	↓

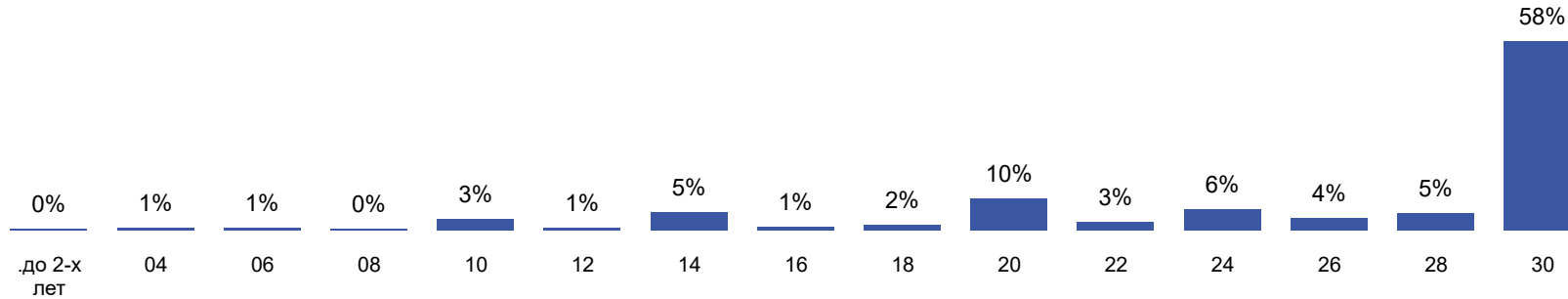
### Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2022	2023	2024
Москва	22,5	25,4	25,9
Новая Москва	23,0	26,5	26,2
Подмосковье	22,2	25,7	25,9

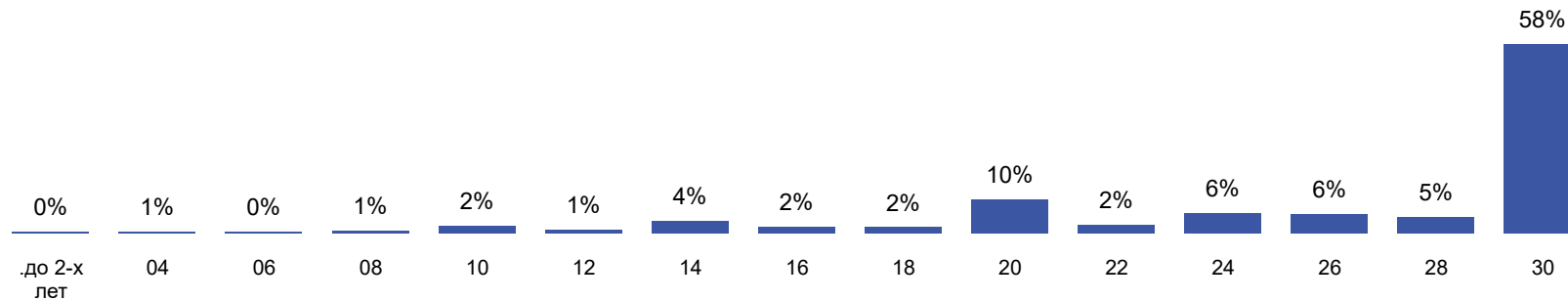


# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК ПО СРОКАМ ОБРЕМЕНЕНИЯ 2024Г.

Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Москва



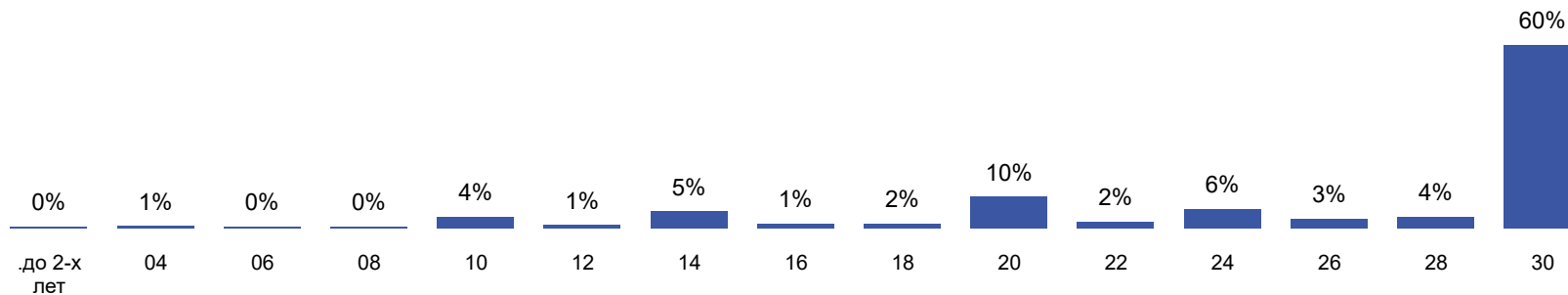
Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Новая Москва



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2022	2023	2024
Москва	22,5	25,4	25,9
Новая Москва	23,0	26,5	26,2
Подмосковье	22,2	25,7	25,9

Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Московская область

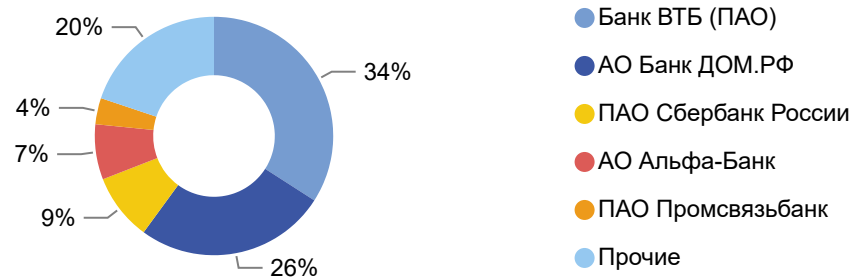


# СТРУКТУРА БАНКОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2024Г.

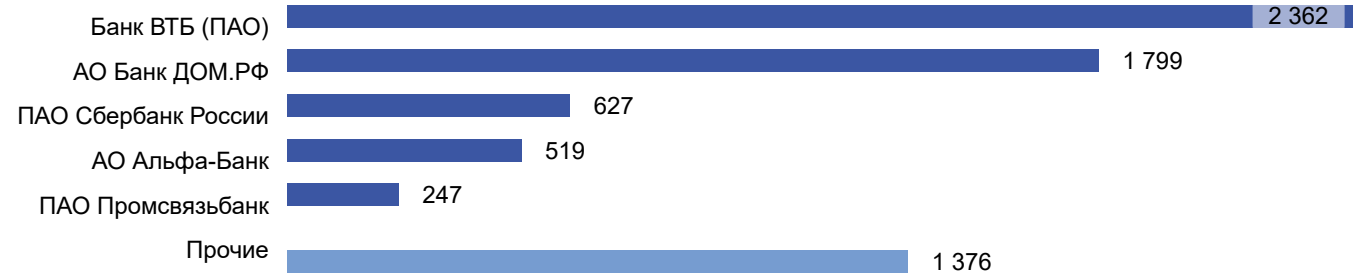
Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

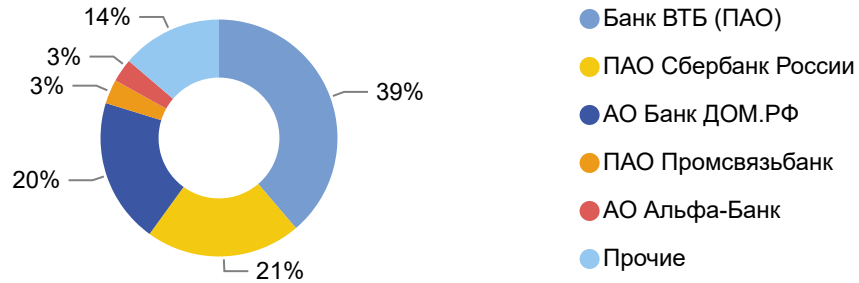
## Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Москва



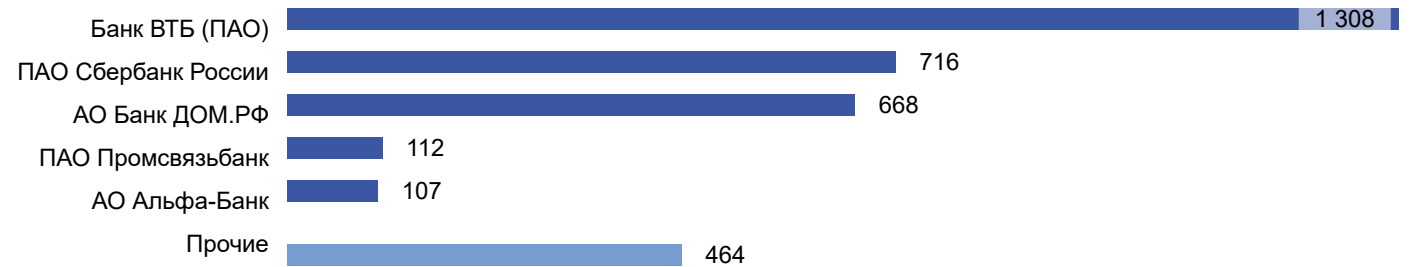
## Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами, Москва



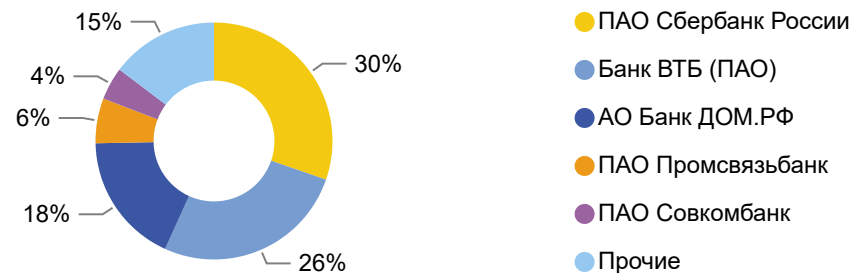
## Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Новая Москва



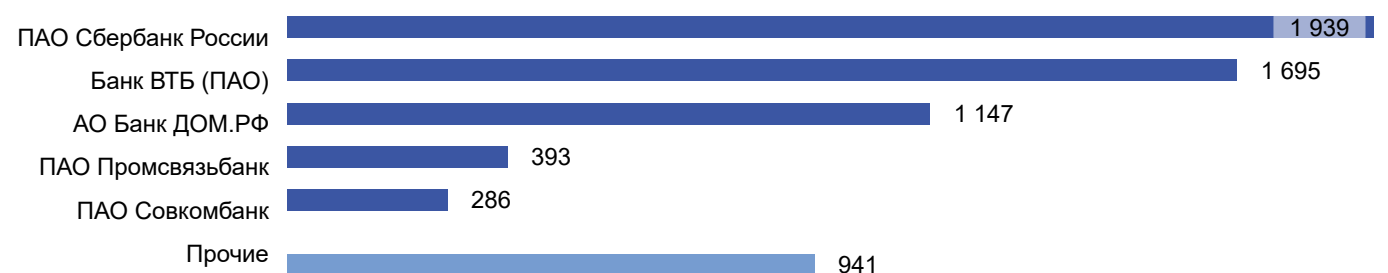
## Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами, Новая Москва



## Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Московская область

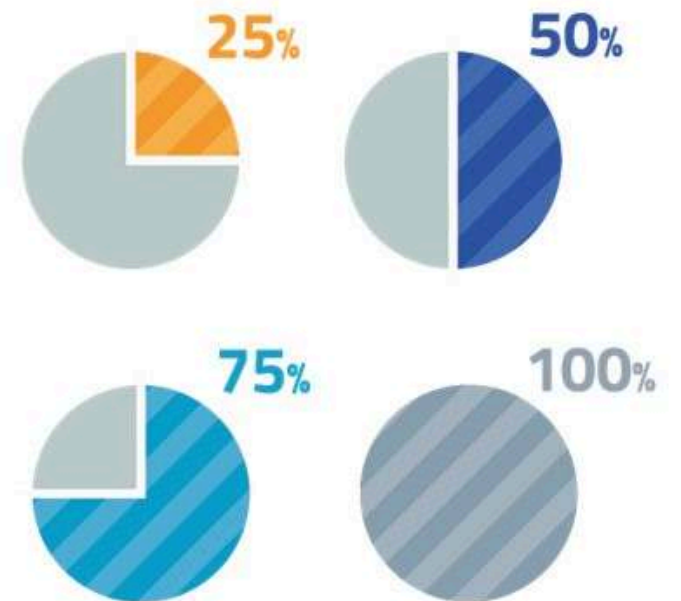


## Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами, Московская область





## Строительство и проектные объемы



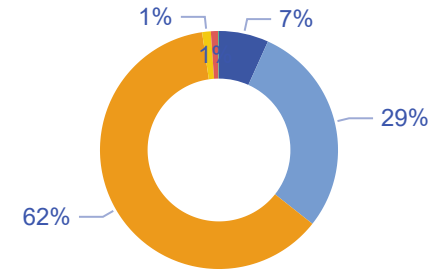
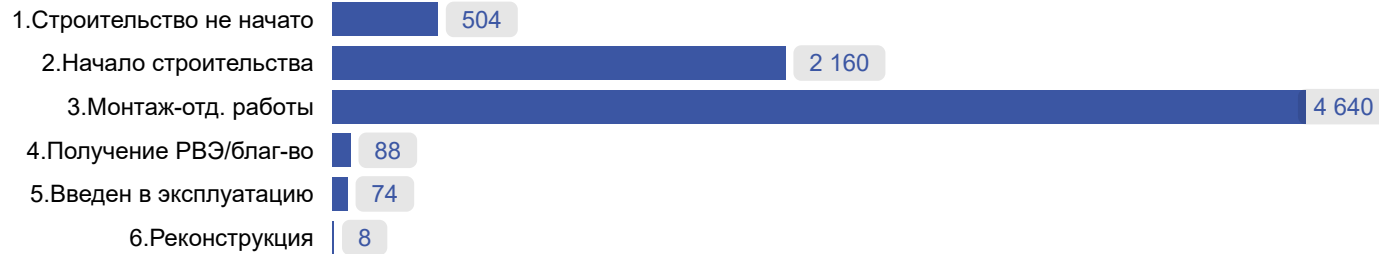
# СТРУКТУРА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК НА ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА 2024Г.

bnMAP.pro

Период: январь-февраль

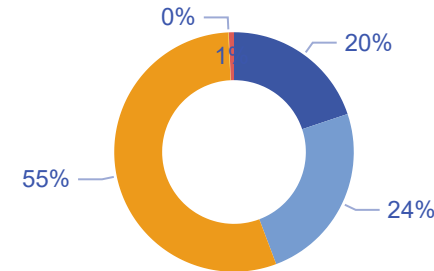
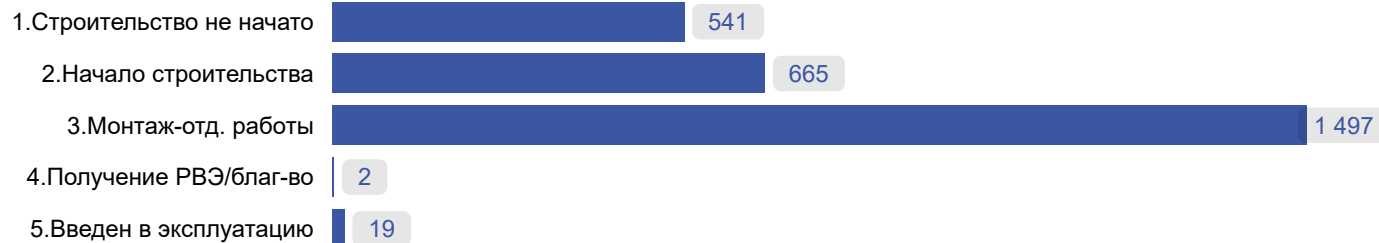
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

## Москва



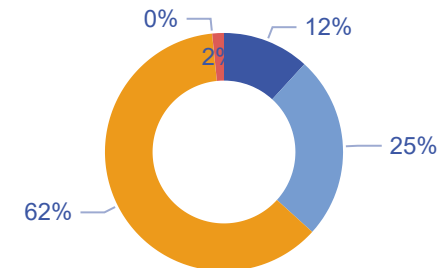
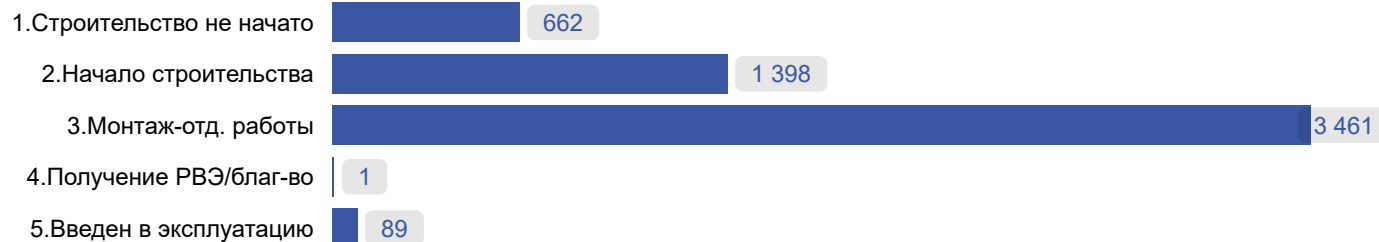
- 1. Строительство не начато
- 2. Начало строительства
- 3. Монтаж-отд. работы
- 4. Получение РВЭ/благ-во
- 5. Введен в эксплуатацию
- 6. Реконструкция

## Новая Москва



- 1. Строительство не начато
- 2. Начало строительства
- 3. Монтаж-отд. работы
- 4. Получение РВЭ/благ-во
- 5. Введен в эксплуатацию

## Московская область

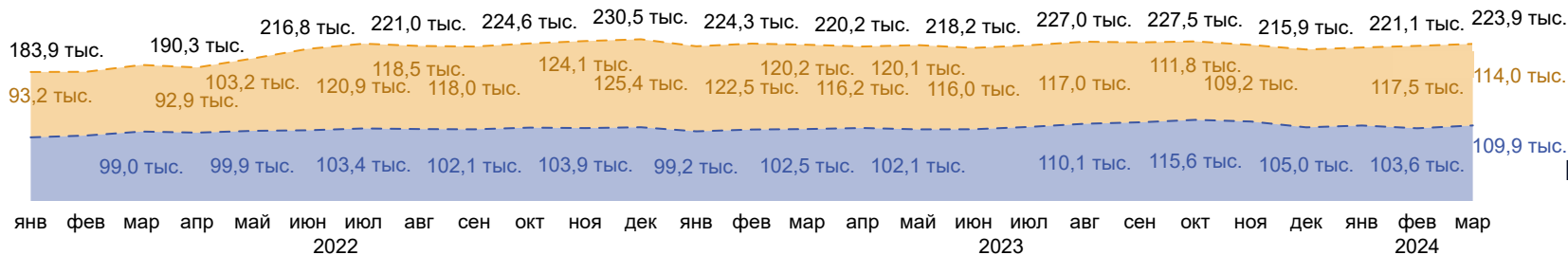


- 1. Строительство не начато
- 2. Начало строительства
- 3. Монтаж-отд. работы
- 4. Получение РВЭ/благ-во
- 5. Введен в эксплуатацию

# СТРУКТУРА И ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ И ПРОЕКТНЫЕ ОСТАТКИ НА МАРТ 2024Г.

● Кол-во сделок с лотами, шт ● Кол-во нереализованных остатков

## Москва



Средний темп реализации лотов  
(на основе кол-ва сделок за последние 12 мес)

**4 916 шт/мес**

Расчетный срок реализации остатков

**~около 23 мес.\*\***

Кол-во лотов на экспозиции\*\*\* Доля от проектных остатков

**42,6 тыс.**

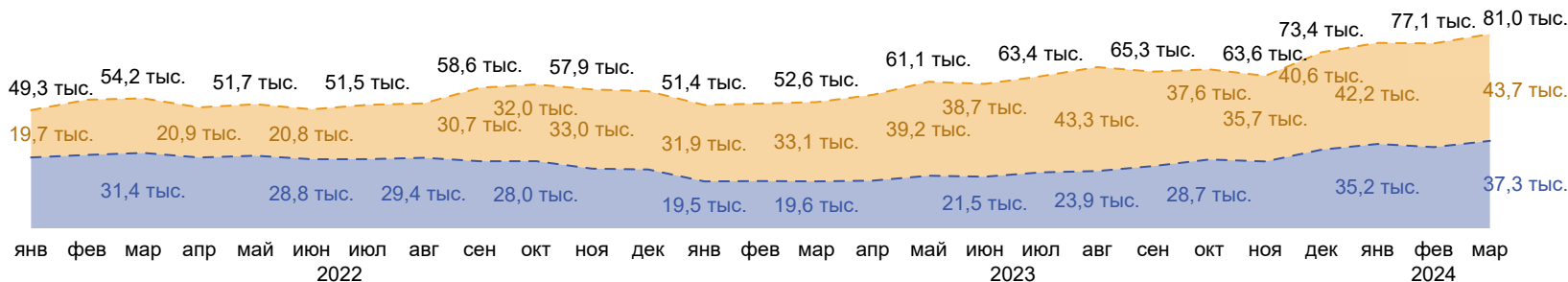
**~ 37%**

Доля проектных остатков к общему проектному объему

**~ 51%**

● Кол-во сделок с лотами, шт ● Кол-во нереализованных остатков

## Новая Москва



Средний темп реализации лотов  
(на основе кол-ва сделок за последние 12 мес)

**2 230 шт/мес**

Расчетный срок реализации остатков

**~около 20 мес.\*\***

Кол-во лотов на экспозиции\*\*\* Доля от проектных остатков

**24,2 тыс.**

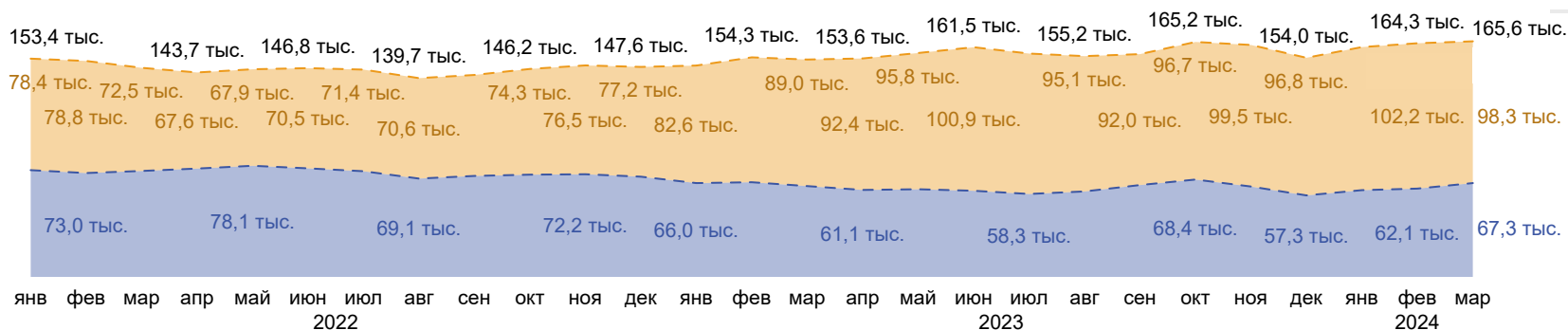
**~ 54%**

Доля проектных остатков к общему проектному объему

**~ 54%**

● Кол-во сделок с лотами, шт ● Кол-во нереализованных остатков

## Московская область



Средний темп реализации лотов  
(на основе кол-ва сделок за последние 12 мес)

**3 643 шт/мес**

Расчетный срок реализации остатков

**~27 мес.\*\***

Кол-во лотов на экспозиции\*\*\* Доля от проектных остатков

**36,7 тыс.**

**~ 37%**

Доля проектных остатков к общему проектному объему

**~ 59%**

\*Данные представлены накопленным итогом, данные по сделкам за март 2024 г представлены как факт+прогноз

\*\* На текущий момент без учета вывода на экспозицию новых объемов

\*\*\* Лоты на экспозиции в строящихся корпусах