

bnMAP.pro

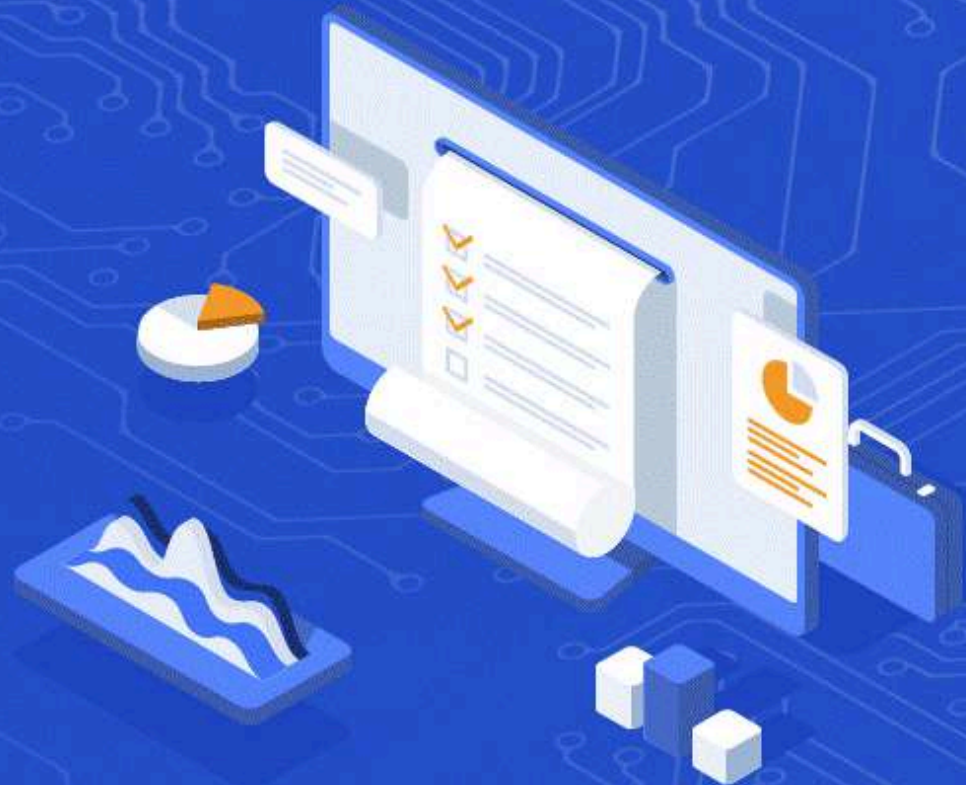
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

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



Строительство и проектные объемы

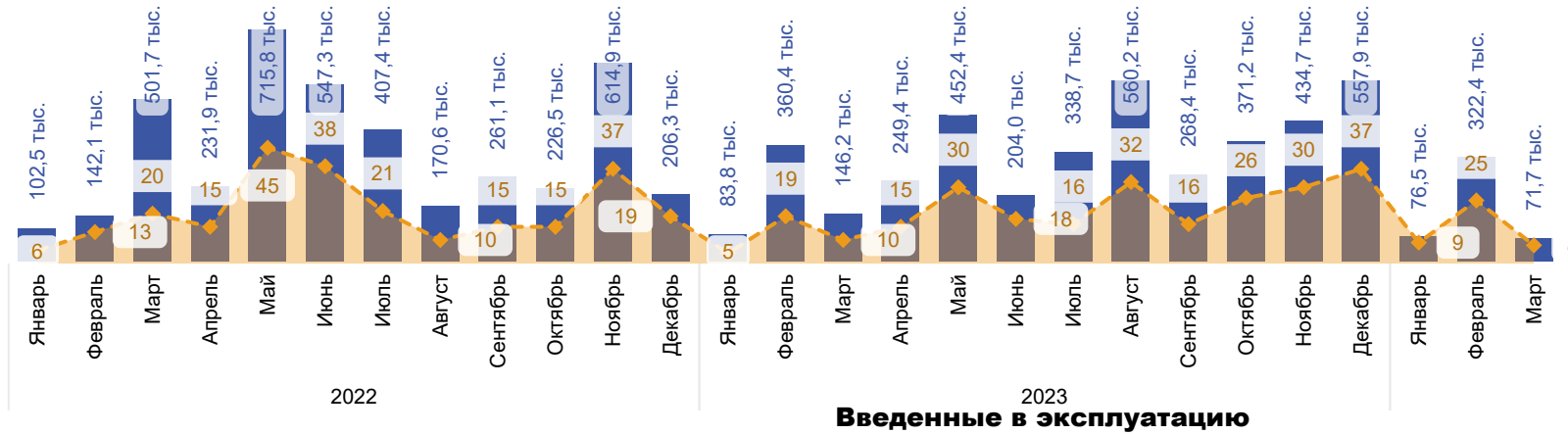


СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕМОВ НА МАРТ 2024

МОСКВА

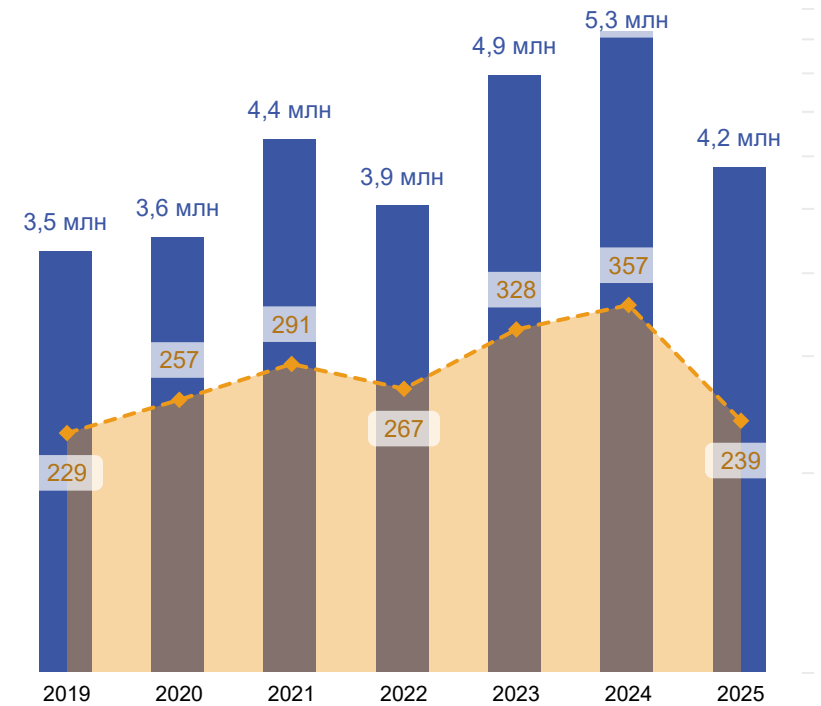
Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж* в 2022-24гг На стадии строительства

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

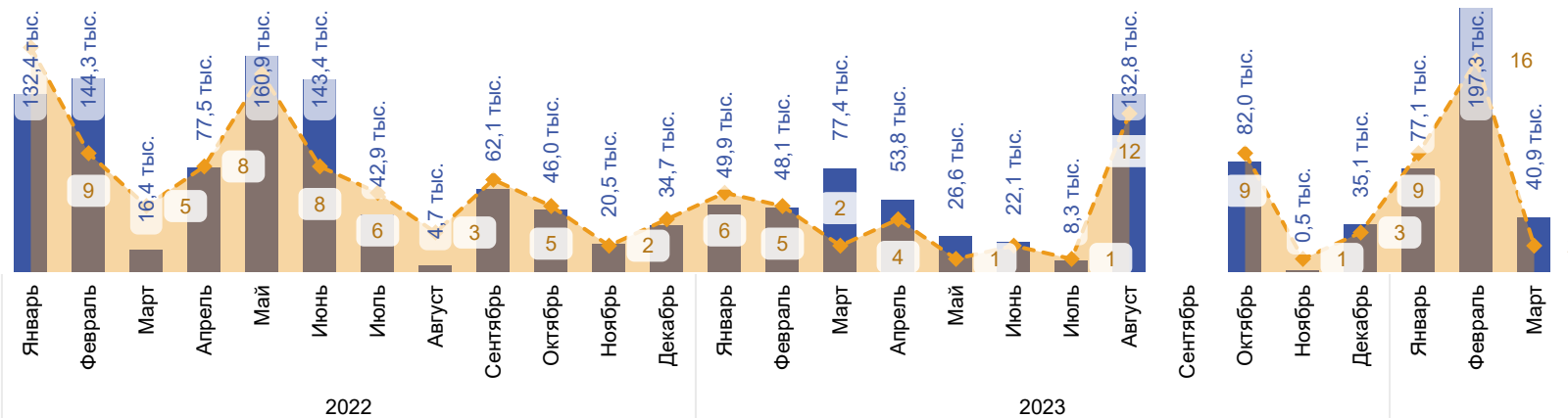


Динамика кол-ва корпусов по срокам ввода в эксплуатацию** и суммарная проектная площадь лотов

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



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



* Корпуса жилых комплексов, лоты в которых впервые выставленные на экспозицию (по данным на март 2024г)

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

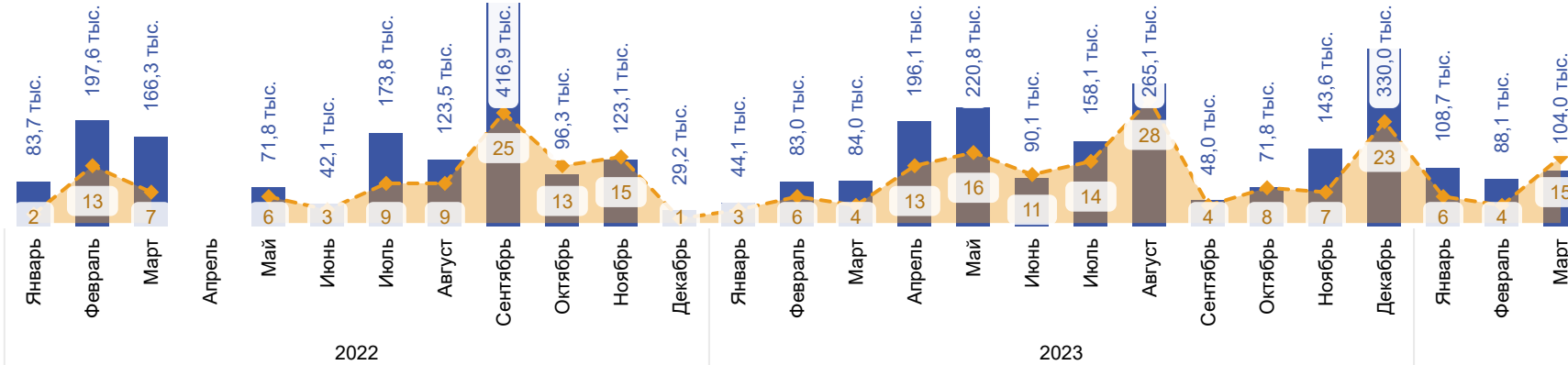
СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕМОВ НА МАРТ 2024

НОВАЯ МОСКВА

Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж* в 2022-24гг

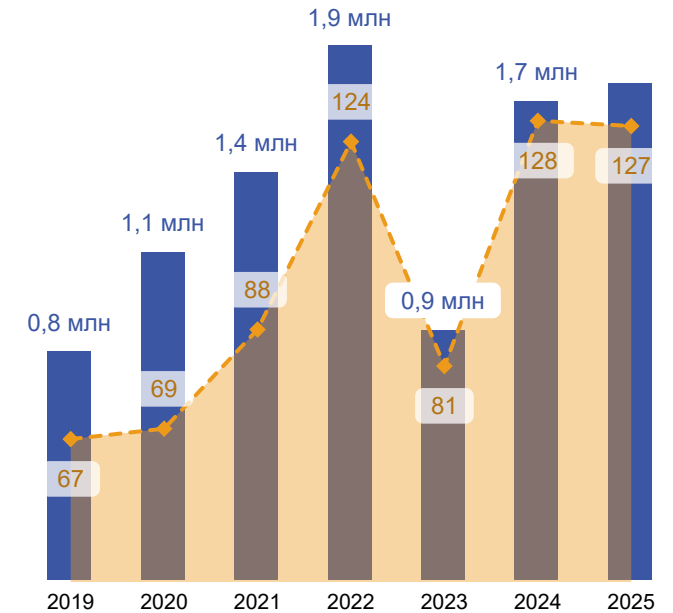
На стадии строительства

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



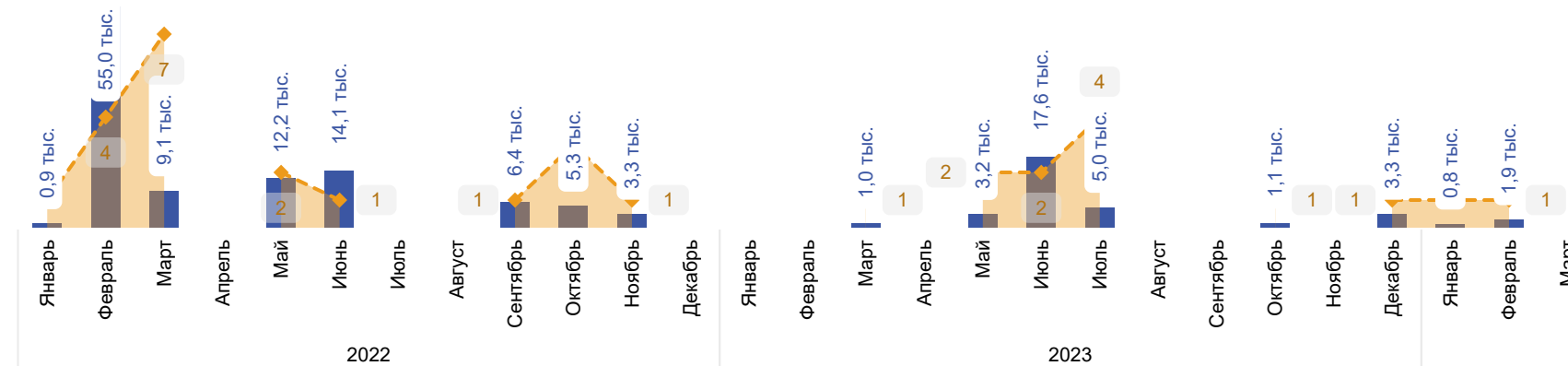
Динамика кол-ва корпусов по срокам ввода в эксплуатацию** и суммарная проектная площадь лотов

● 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 2024г)

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

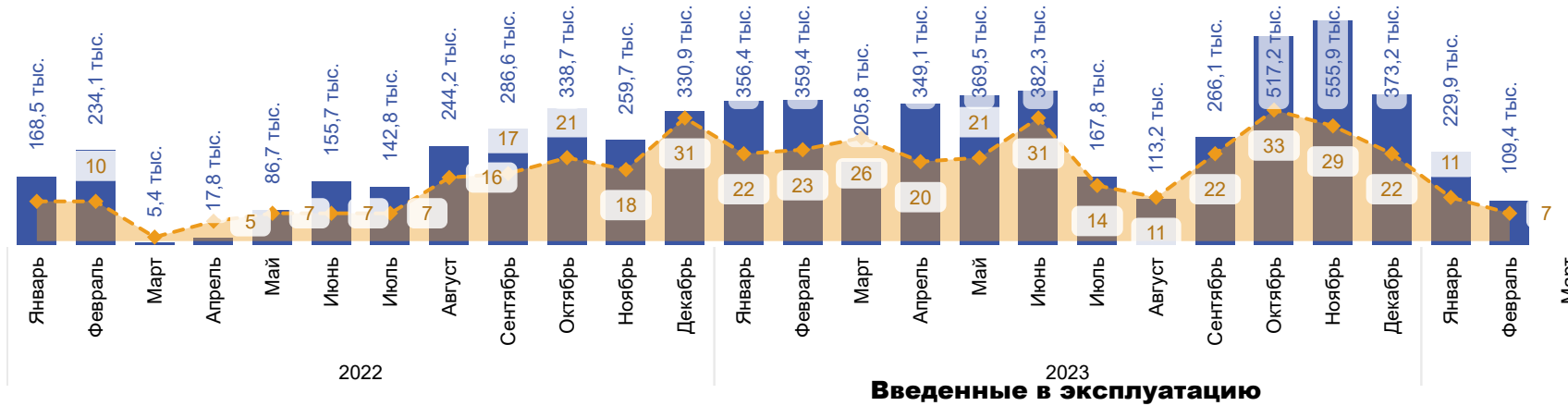
СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕМОВ НА МАРТ 2024

ПОДМОСКОВЬЕ

Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж* в 2022-24гг

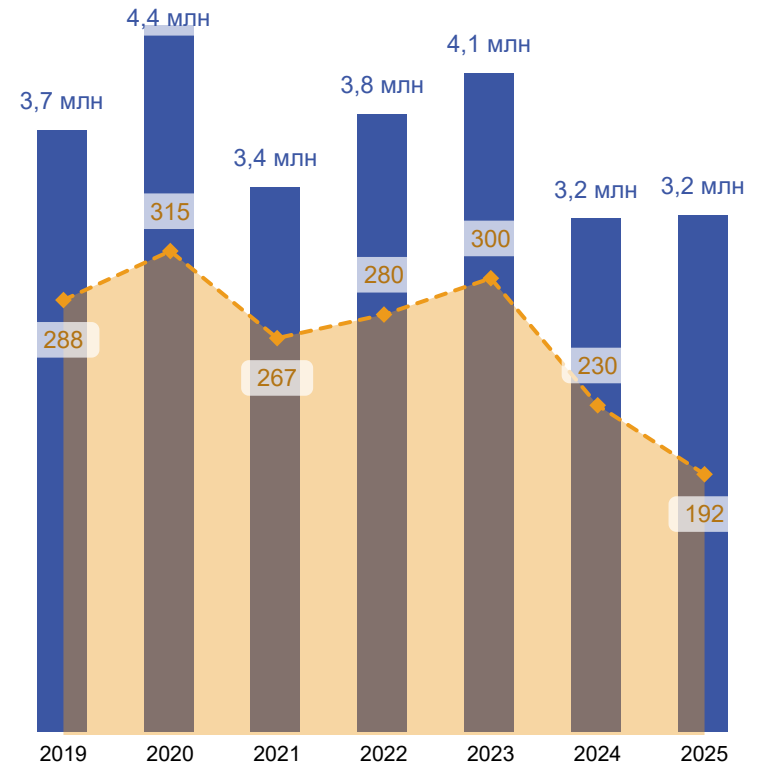
На стадии строительства

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

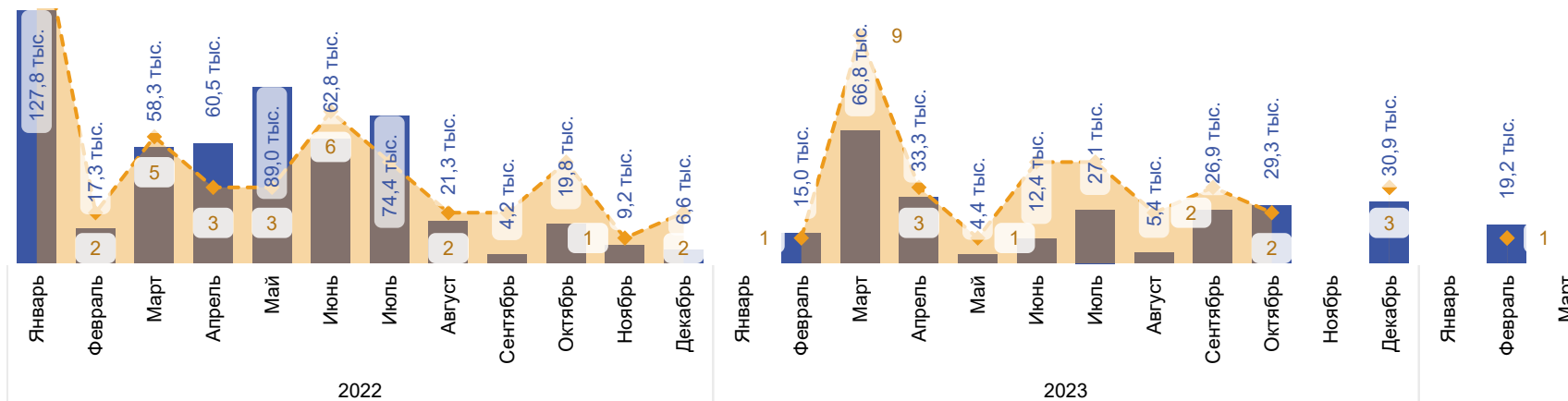


Динамика кол-ва корпусов по срокам ввода в эксплуатацию** и суммарная проектная площадь лотов

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



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



* Корпуса жилых комплексов, лоты в которых впервые выставленные на экспозицию (по данным на март 2024г)

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



Предложение на экспозиции

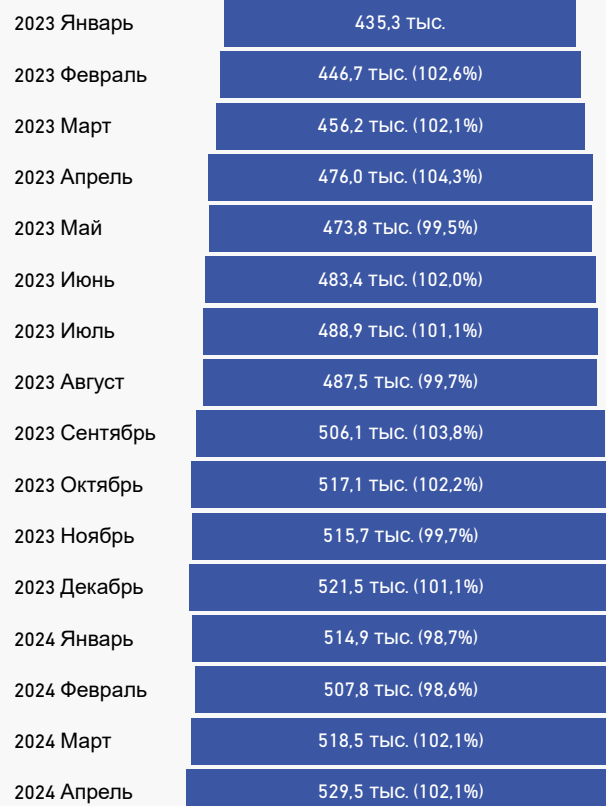


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2023-2024ГГ.

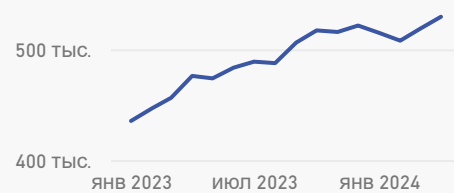
МОСКВА

Цена кв.м.,руб

100%



121,6%

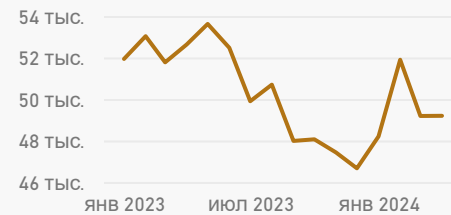


Кол-во лотов, шт

100%



94,7%



Ср. бюджет, руб

100%



124,9%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



102,7%

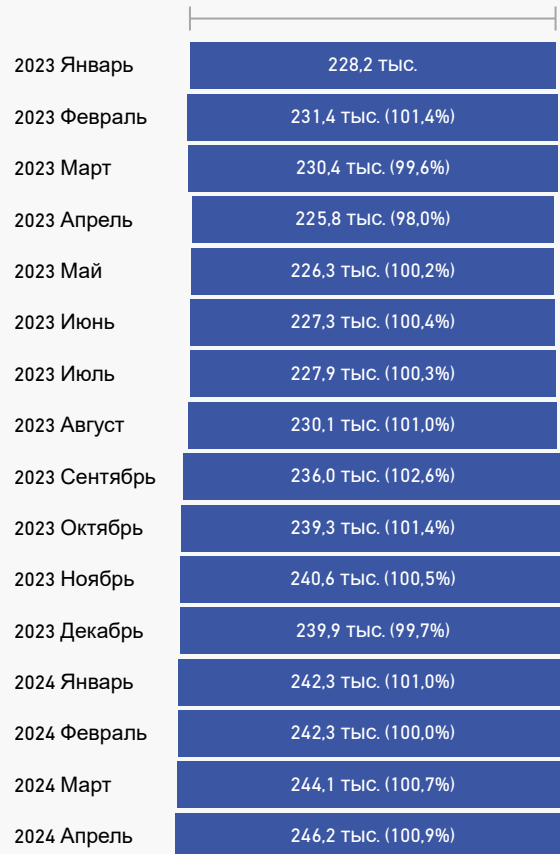


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2023-2024ГГ.

НОВАЯ МОСКВА

Цена кв.м.,руб

100%

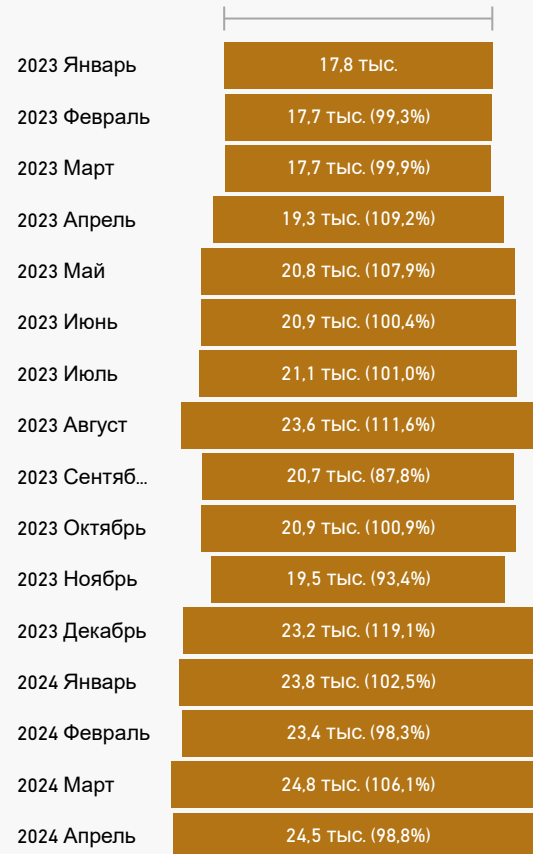


107,9%



Кол-во лотов, шт

100%



137,6%



Ср.бюджет, руб

100%

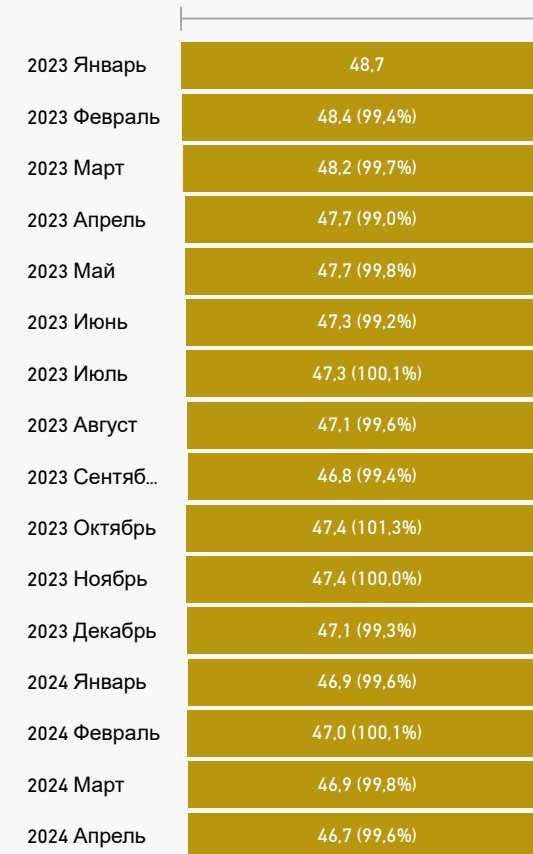


103,6%

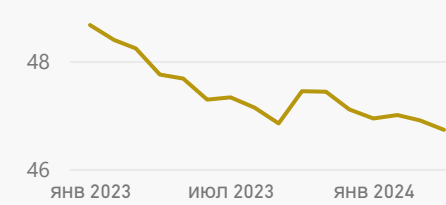


Ср. площадь лота, кв.м

100%



96%

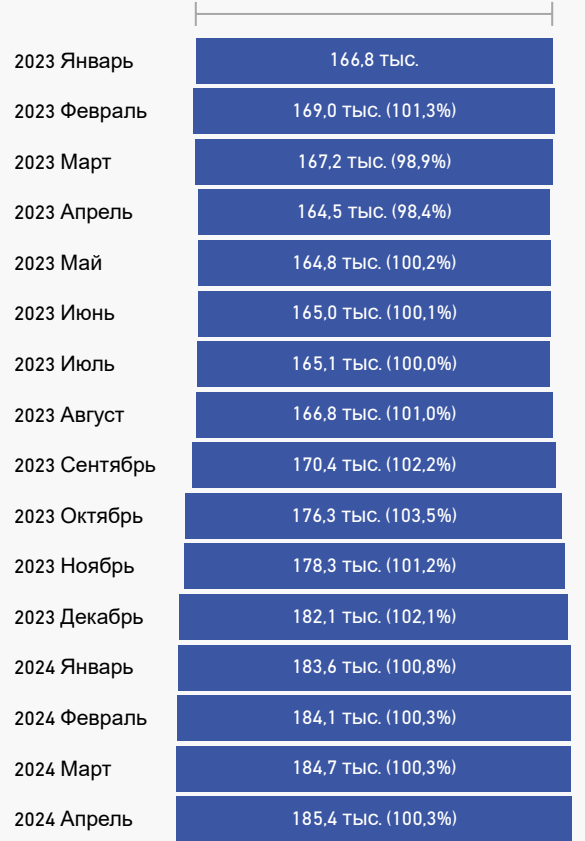


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2023-2024ГГ.

ПОДМОСКОВЬЕ

Цена кв.м.,руб

100%

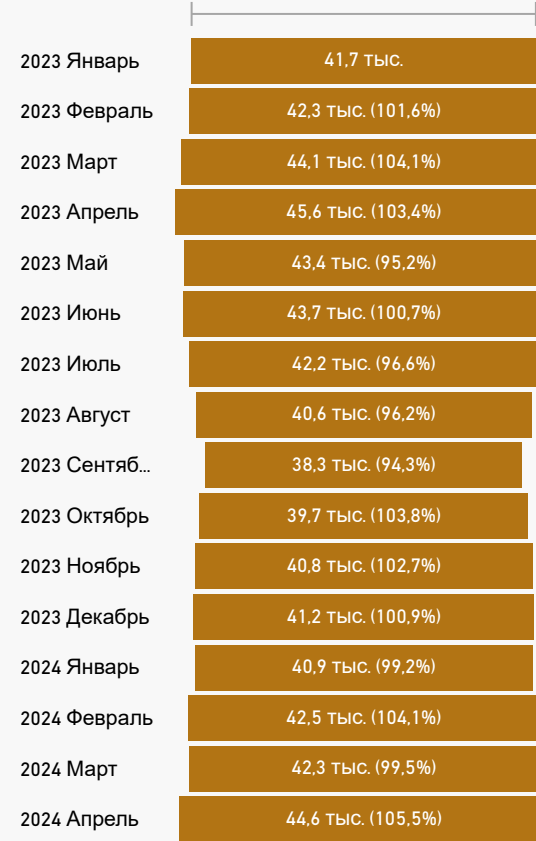


111,1%

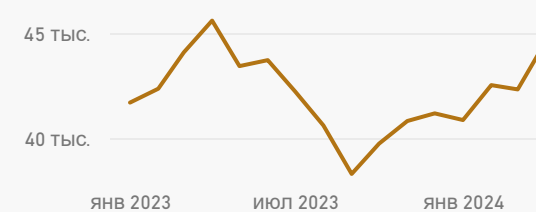


Кол-во лотов, шт

100%



107%

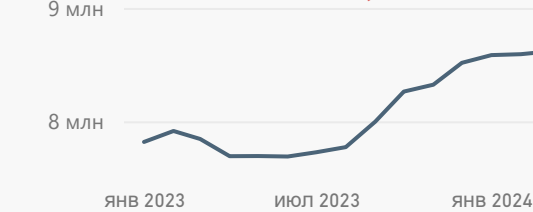


Ср.бюджет, руб

100%



110,5%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



99,5%



ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ НА МАРТ 2024

bnMAP.pro

МОСКВА

Стадия строительства	.Комфорт	Бизнес-	Бизнес.	Бизнес+	Премиум	Элитный
1.Строительство не начато						
ср/взв цена кв.м, руб.	303,6 тыс.	408,1 тыс.	449,9 тыс.	690,8 тыс.	776,3 тыс.	1 025,7 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	12,2 млн	21,6 млн	24,7 млн	47,0 млн	93,9 млн	103,8 млн
Ср.площадь лота, кв.м	40,0	53,0	54,9	68,1	120,9	101,2
общая пл. в продаже, кв м	53,0 тыс.	13,6 тыс.	36,8 тыс.	14,3 тыс.	7,1 тыс.	3,6 тыс.
2.Работы нулевого цикла						
ср/взв цена кв.м, руб.	309,2 тыс.	411,0 тыс.	438,2 тыс.	545,0 тыс.	876,3 тыс.	1 509,8 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	14,3 млн	19,0 млн	26,0 млн	38,0 млн	80,3 млн	178,8 млн
Ср.площадь лота, кв.м	46,2	46,1	59,4	69,7	91,7	118,5
общая пл. в продаже, кв м	212,2 тыс.	128,0 тыс.	116,4 тыс.	47,0 тыс.	46,8 тыс.	45,0 тыс.
3.Начало монтажных работ						
ср/взв цена кв.м, руб.	305,5 тыс.	349,7 тыс.	467,8 тыс.		886,9 тыс.	2 029,7 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	13,3 млн	16,2 млн	26,2 млн		96,5 млн	266,6 млн
Ср.площадь лота, кв.м	43,5	46,2	56,0		108,8	131,4
общая пл. в продаже, кв м	43,7 тыс.	16,4 тыс.	28,2 тыс.		7,9 тыс.	1,8 тыс.
4.Монтажные и отделочные работы						
ср/взв цена кв.м, руб.	349,1 тыс.	430,5 тыс.	498,9 тыс.	583,3 тыс.	873,5 тыс.	2 760,1 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	14,6 млн	23,2 млн	34,2 млн	45,1 млн	96,9 млн	402,9 млн
Ср.площадь лота, кв.м	41,7	53,9	68,5	77,3	110,9	146,0
общая пл. в продаже, кв м	573,0 тыс.	223,3 тыс.	348,9 тыс.	136,1 тыс.	109,7 тыс.	28,5 тыс.
5.Получение РВЭ, благ. тер-ии						
ср/взв цена кв.м, руб.	350,0 тыс.		300,1 тыс.		574,9 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	25,7 млн		22,2 млн		52,5 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	73,5		74,0		91,3	
общая пл. в продаже, кв м	1,5 тыс.		6,7 тыс.		4,5 тыс.	
6.Введен в эксплуатацию						
ср/взв цена кв.м, руб.	323,6 тыс.	443,3 тыс.	478,4 тыс.	604,6 тыс.	897,0 тыс.	1 772,5 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	17,4 млн	30,6 млн	37,4 млн	49,4 млн	113,3 млн	250,9 млн
Ср.площадь лота, кв.м	53,9	68,9	78,2	81,6	126,4	141,6
общая пл. в продаже, кв м	167,2 тыс.	78,1 тыс.	128,9 тыс.	38,0 тыс.	57,6 тыс.	30,3 тыс.
7.Реконструкция						
ср/взв цена кв.м, руб.	367,2 тыс.		746,4 тыс.	1 601,9 тыс.	1 712,5 тыс.	2 369,0 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	14,0 млн		18,1 млн	166,5 млн	119,6 млн	388,2 млн
Ср.площадь лота, кв.м	38,0		24,2	103,9	69,9	163,9
общая пл. в продаже, кв м	12,2 тыс.		4,2 тыс.	3,8 тыс.	1,3 тыс.	22,6 тыс.

НОВАЯ МОСКВА

Стадия строительства	.Комфорт	Бизнес-	Бизнес.
1.Строительство не начато			
ср/взв цена кв.м, руб.	238,7 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	10,9 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	45,5		
общая пл. в продаже, кв м	137,7 тыс.		
2.Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.	251,1 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	11,5 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	45,7		
общая пл. в продаже, кв м	310,6 тыс.		
3.Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.	246,1 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	11,7 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	47,7		
общая пл. в продаже, кв м	126,7 тыс.		
4.Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	255,0 тыс.	247,6 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	11,6 млн	14,4 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	45,6	58,2	
общая пл. в продаже, кв м	484,4 тыс.	14,0 тыс.	
5.Получение РВЭ, благ. тер-ии			
ср/взв цена кв.м, руб.	130,5 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	8,5 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	65,3		
общая пл. в продаже, кв м	18,2 тыс.		
6.Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	176,4 тыс.		312,2 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	10,7 млн		18,1 млн
Ср.площадь лота, кв.м	60,7		58,0
общая пл. в продаже, кв м	45,4 тыс.		8,3 тыс.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ НА МАРТ 2024

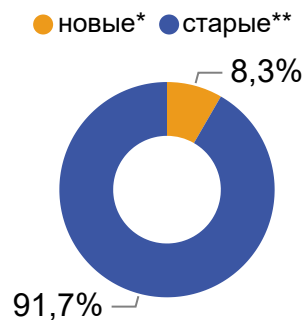
ПОДМОСКОВЬЕ

Стадия строительства	.Комфорт	Бизнес-	Бизнес.
1.Строительство не начато			
ср/взв цена кв.м, руб.	191,1 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	9,1 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	47,8		
общая пл. в продаже, кв м	106,6 тыс.		
2.Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.	188,2 тыс.		275,7 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	8,6 млн		20,8 млн
Ср.площадь лота, кв.м	45,9		75,5
общая пл. в продаже, кв м	448,4 тыс.		9,6 тыс.
3.Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.	194,0 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	8,4 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	43,4		
общая пл. в продаже, кв м	108,9 тыс.		
4.Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	180,1 тыс.	250,6 тыс.	273,1 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	8,1 млн	13,5 млн	20,3 млн
Ср.площадь лота, кв.м	45,2	54,0	74,5
общая пл. в продаже, кв м	1 029,1 тыс.	51,9 тыс.	2,6 тыс.
5.Получение РВЭ, благ. тер-ии			
ср/взв цена кв.м, руб.	176,3 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	6,2 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	35,1		
общая пл. в продаже, кв м	15,4 тыс.		
6.Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	176,8 тыс.	175,4 тыс.	280,7 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	9,0 млн	12,8 млн	22,2 млн
Ср.площадь лота, кв.м	50,6	73,0	79,2
общая пл. в продаже, кв м	262,3 тыс.	36,6 тыс.	9,2 тыс.

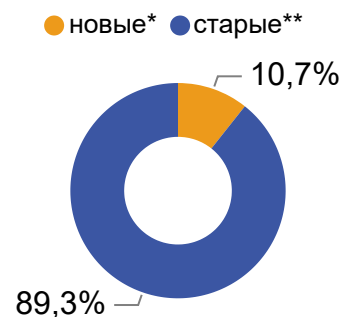
АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ НА 10.04.2024

Соотношение кол-ва новых и старых лотов в прайсе

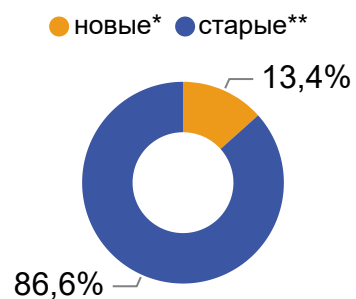
МОСКВА



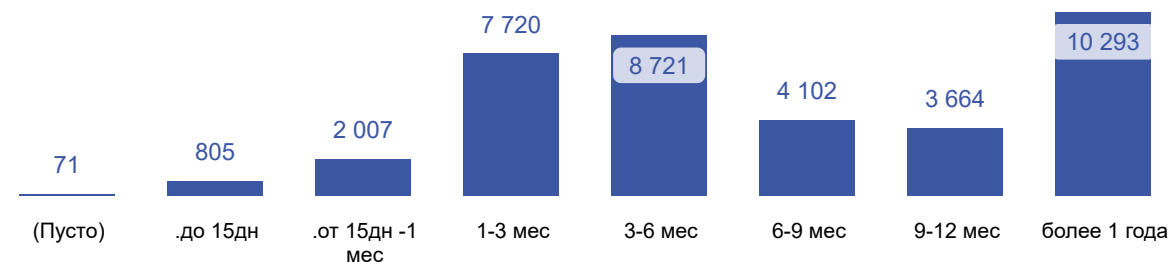
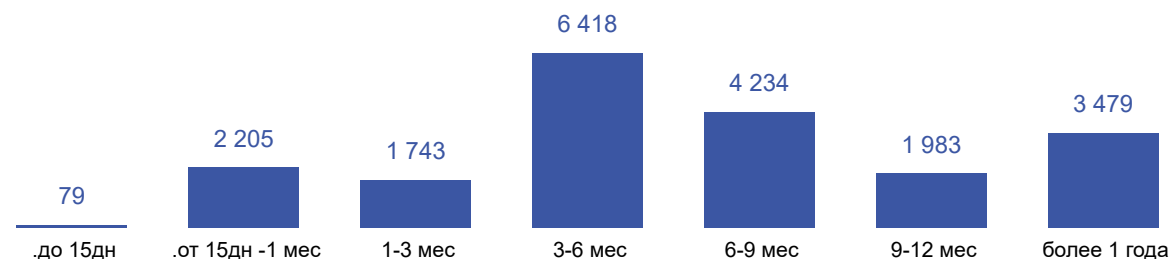
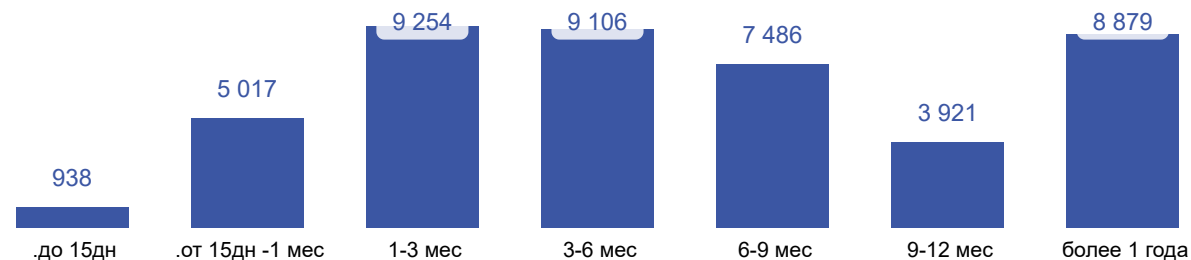
НОВАЯ МОСКВА



ПОДМОСКОВЬЕ



Распределение кол-ва лотов в прайсе по сроку экспонирования



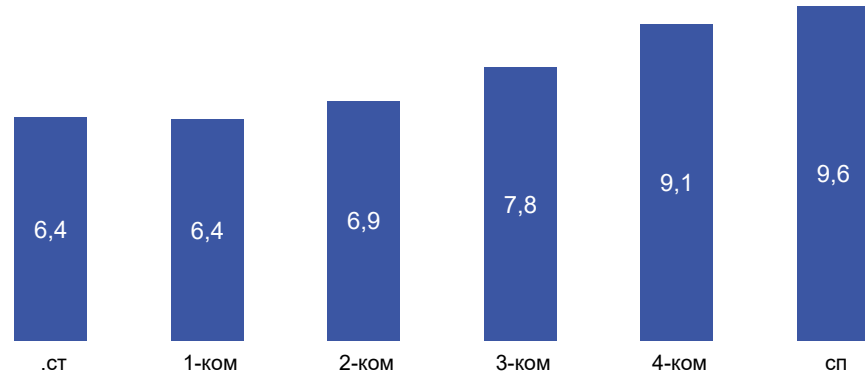
* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ НА 10.04.2024

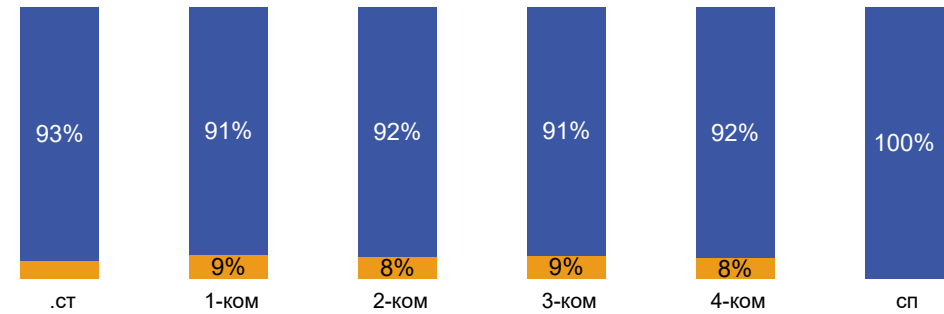
Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.

МОСКВА

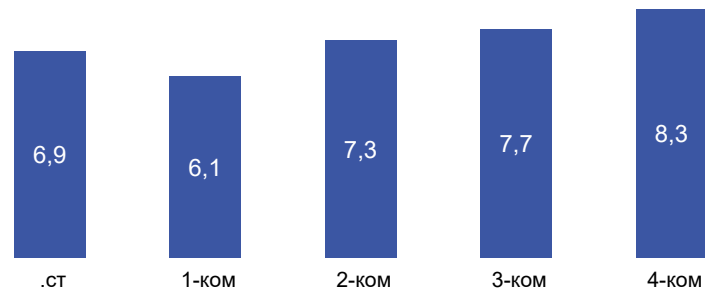


Структура кол-ва лотов в прайсе

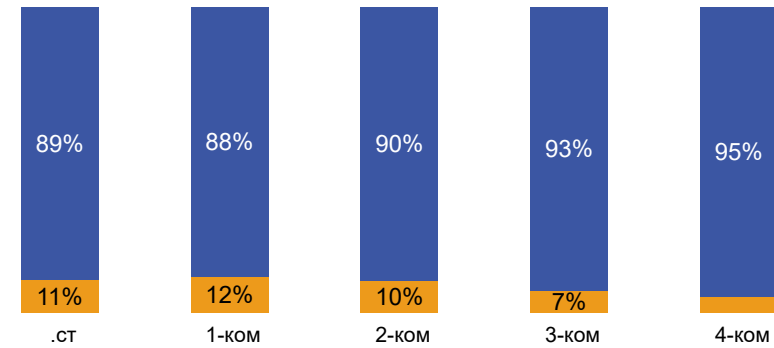
● новые* ● старые**



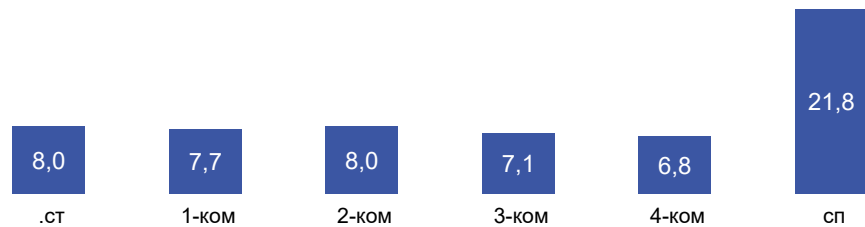
НОВАЯ МОСКВА



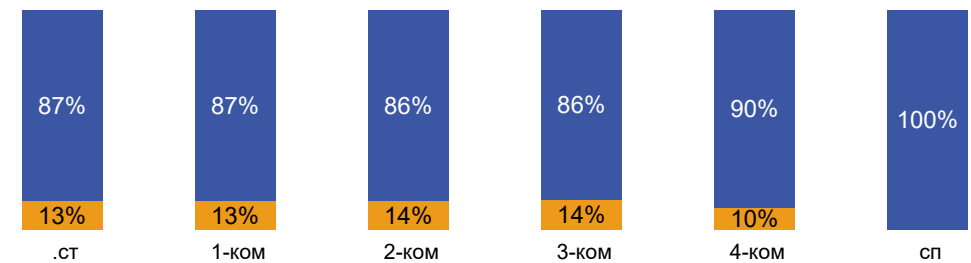
● новые* ● старые**



ПОДМОСКОВЬЕ



● новые* ● старые**



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

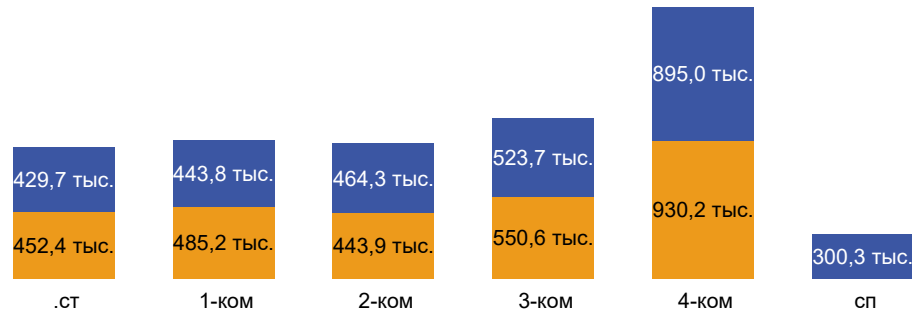
** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ В ЭКСПОЗИЦИИ НА 10.04.2024

МОСКВА

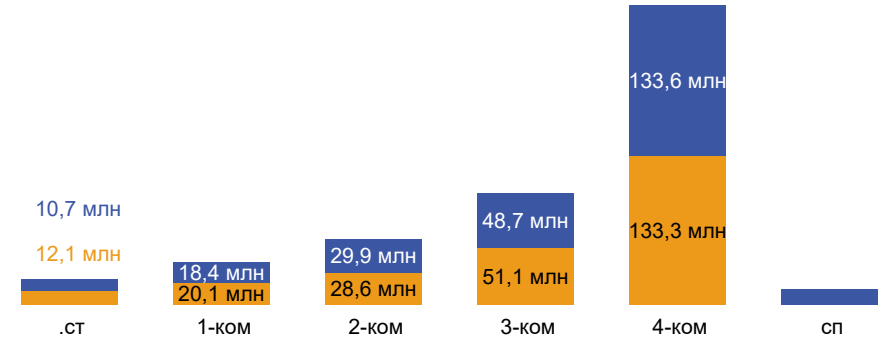
Средняя цена кв.м лота, руб

● новые* ● старые**



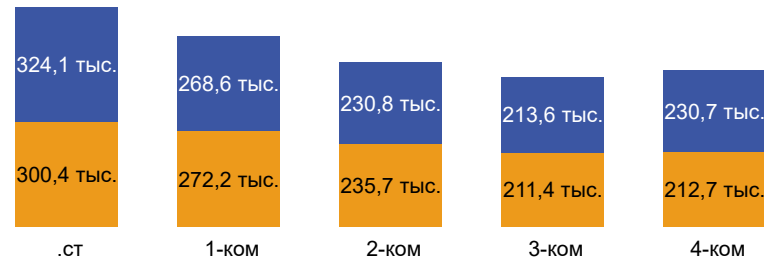
Средний бюджет покупки лота, руб

● новые* ● старые**

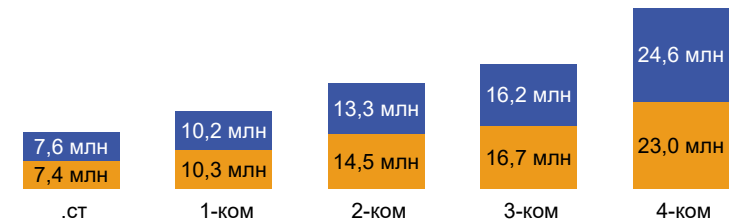


НОВАЯ МОСКВА

● новые* ● старые**

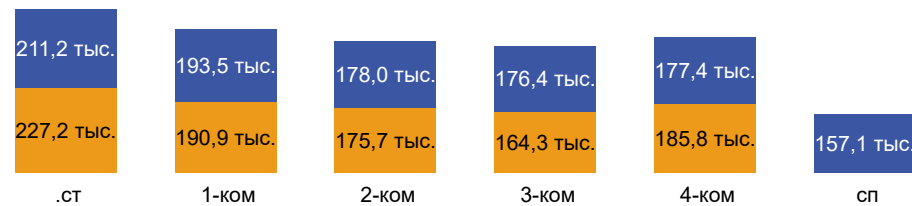


● новые* ● старые**

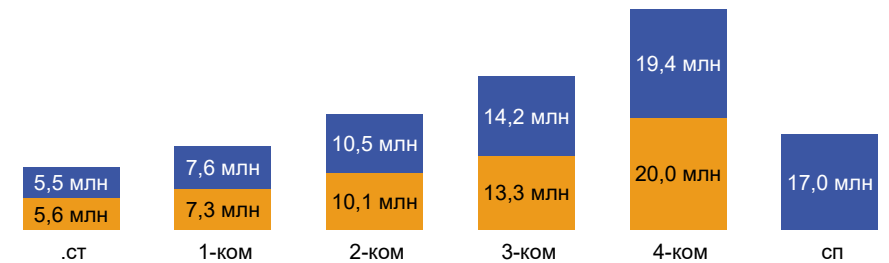


ПОДМОСКОВЬЕ

● новые* ● старые**



● новые* ● старые**



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

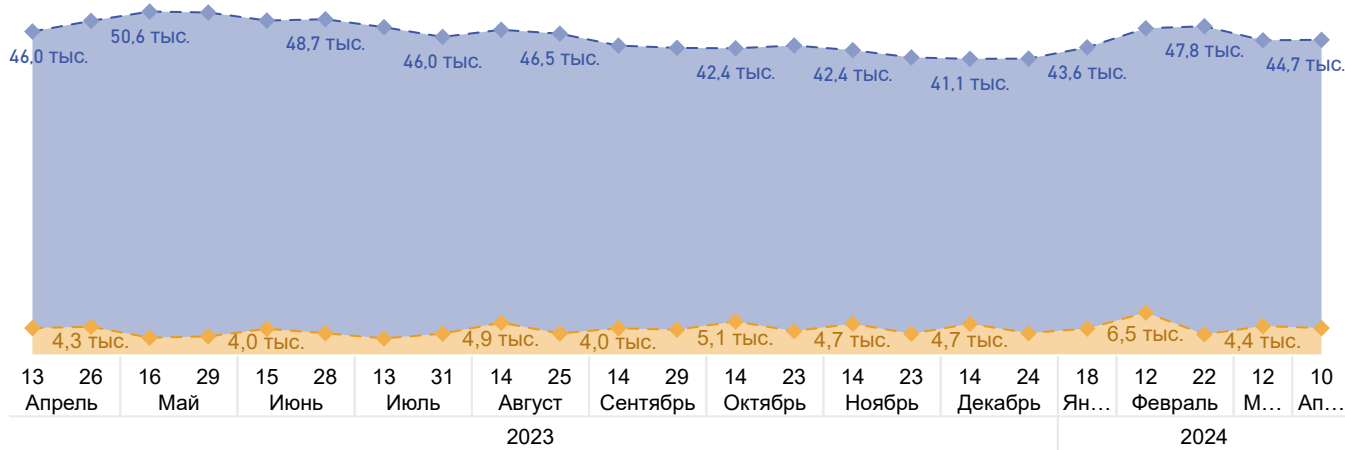
** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ И ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ 2023-2024ГГ.

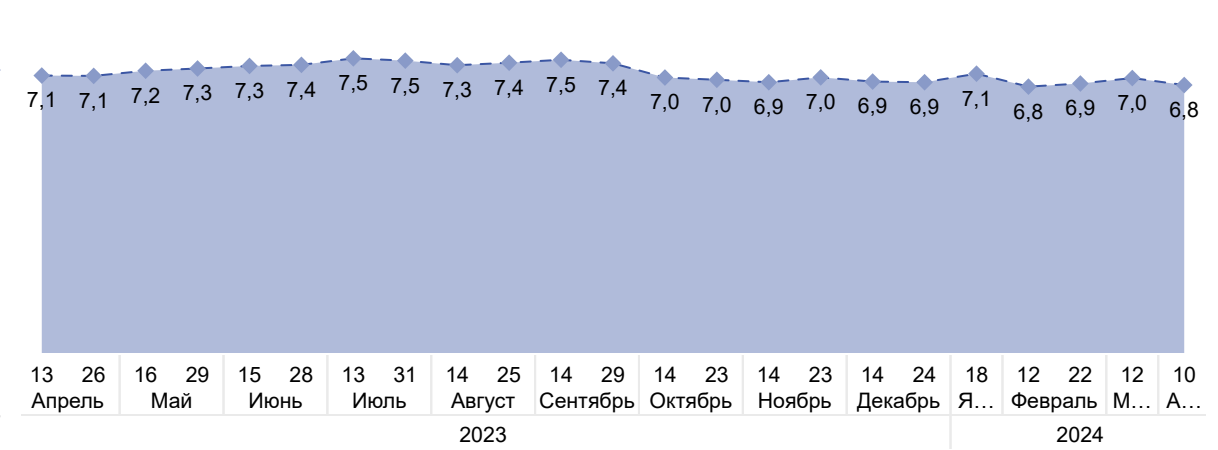
МОСКВА

Структура кол-ва лотов в прайсе

◆ новые* ◆ старые**

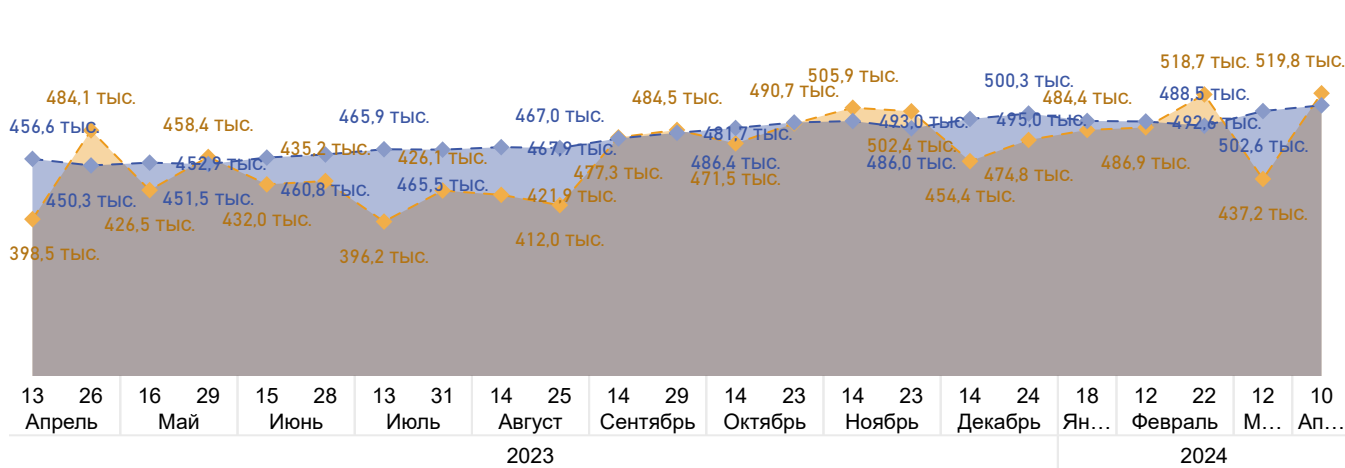


Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.



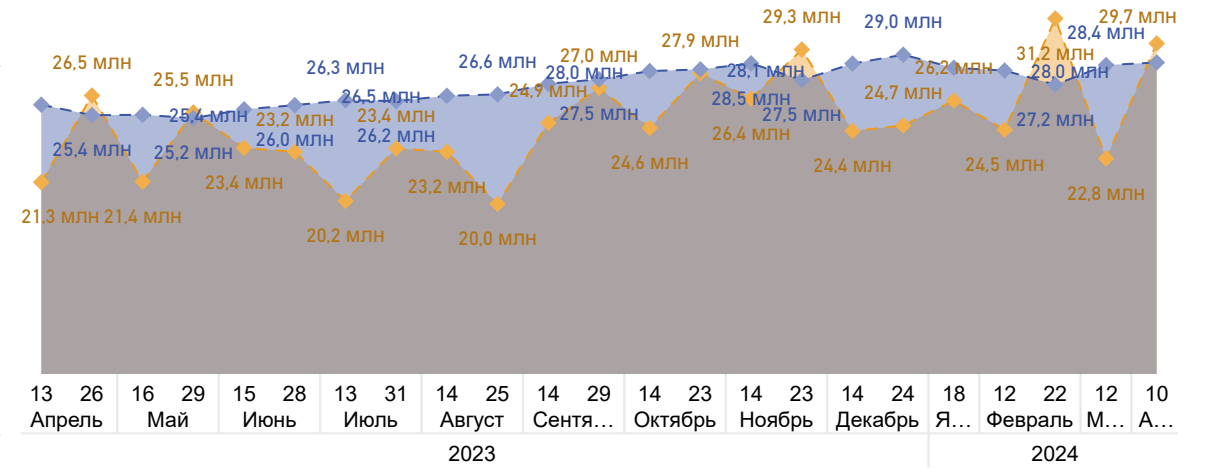
Средняя цена кв.м лота, руб

◆ новые* ◆ старые**



Средний бюджет покупки лота, руб

◆ новые* ◆ старые**



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

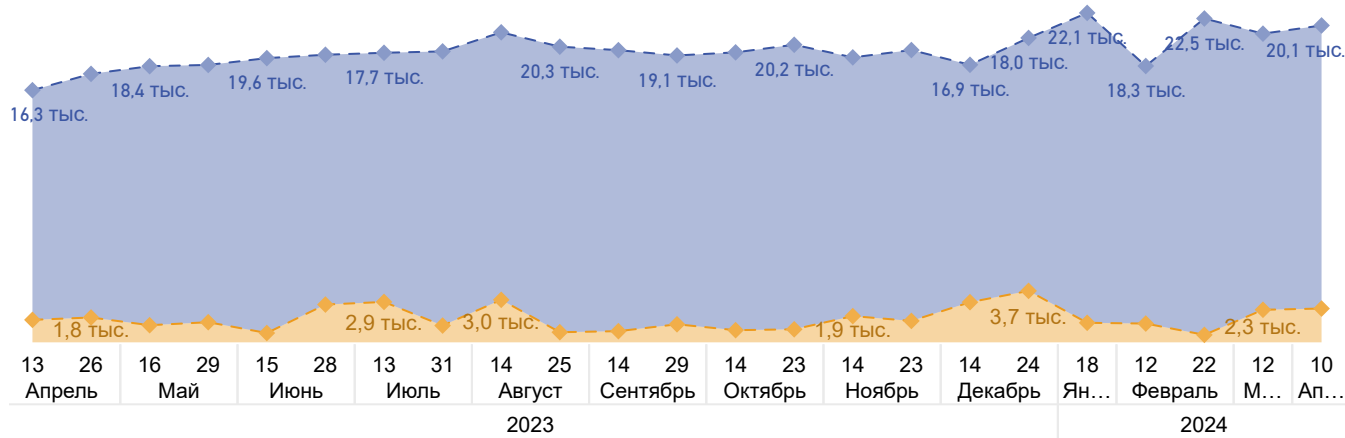
** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ И ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ 2023-2024ГГ.

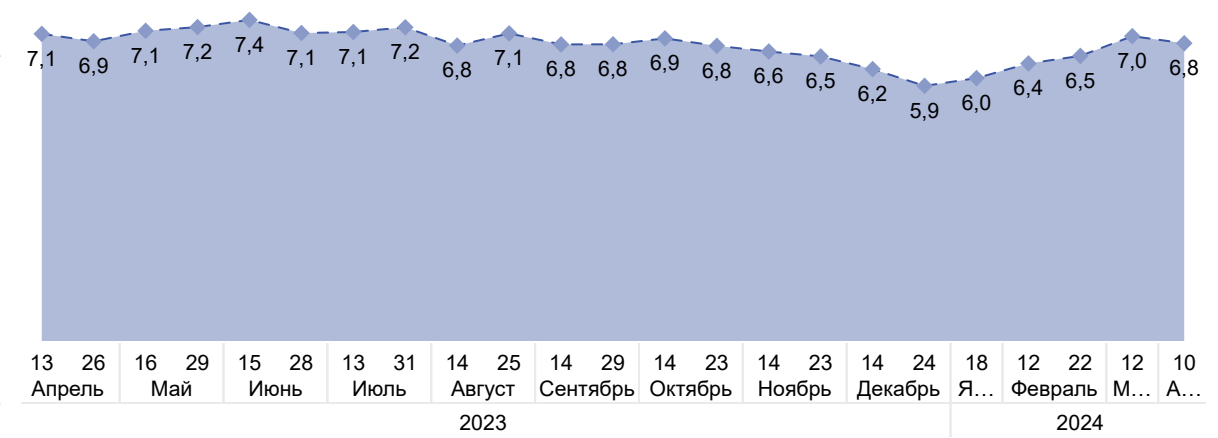
НОВАЯ МОСКВА

Структура кол-ва лотов в прайсе

◆ новые* ◆ старые**

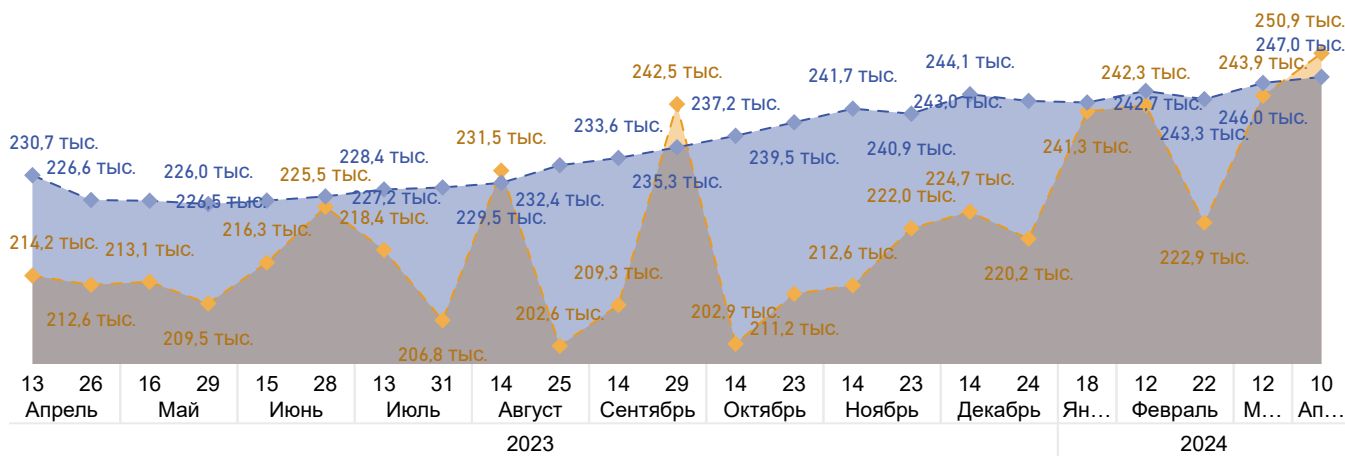


Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.



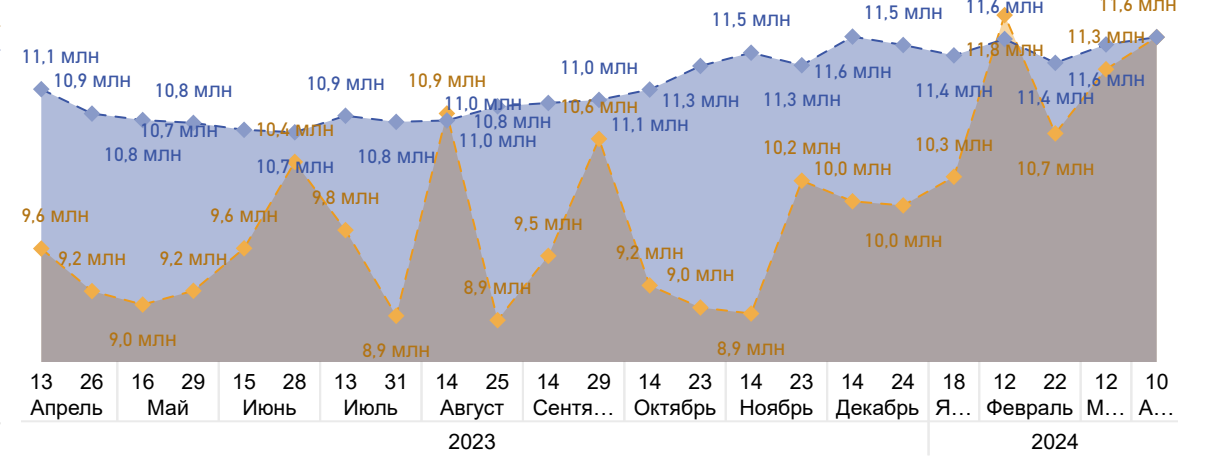
Средняя цена кв.м лота, руб

◆ новые* ◆ старые**



Средний бюджет покупки лота, руб

◆ новые* ◆ старые**



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

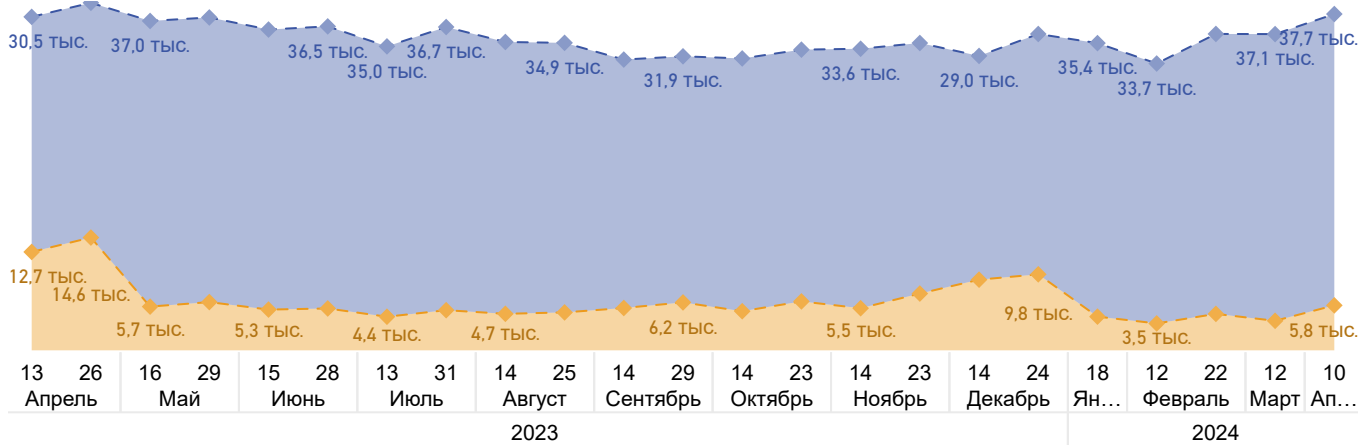
** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ И ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ 2023-2024ГГ.

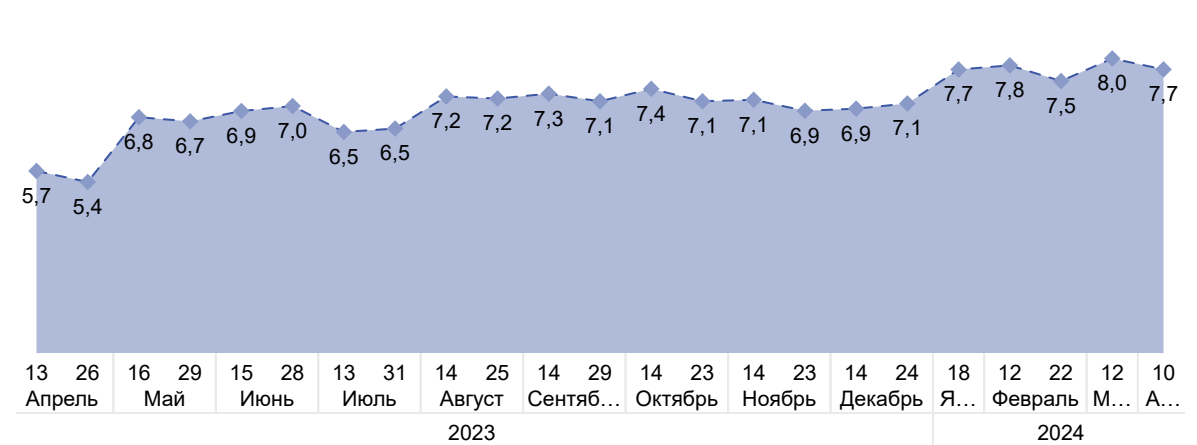
ПОДМОСКОВЬЕ

Структура кол-ва лотов в прайсе

◆ новые* ◆ старые**

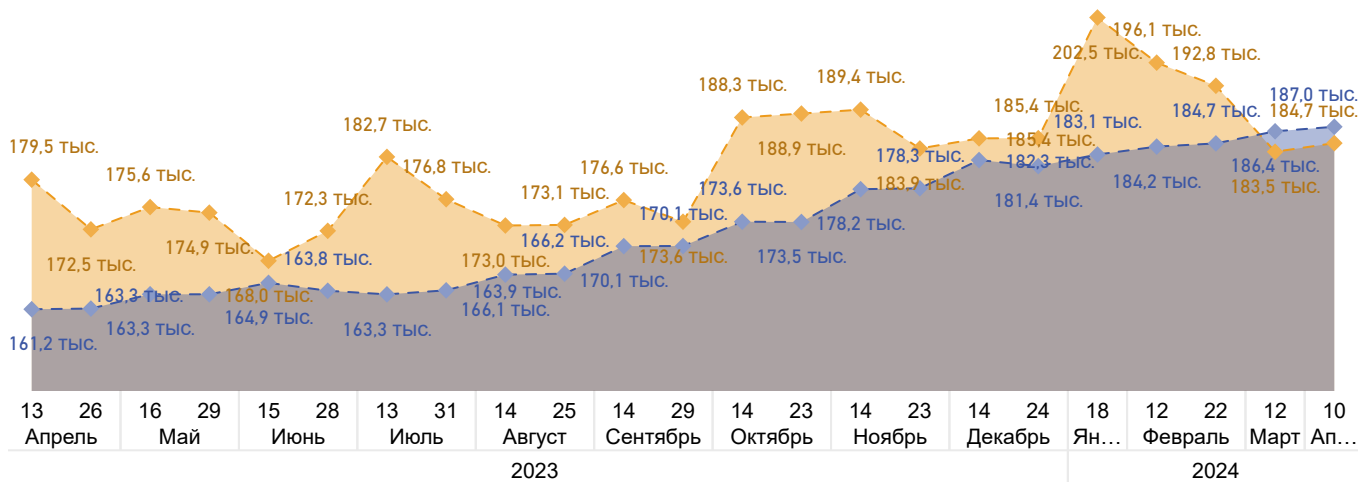


Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.



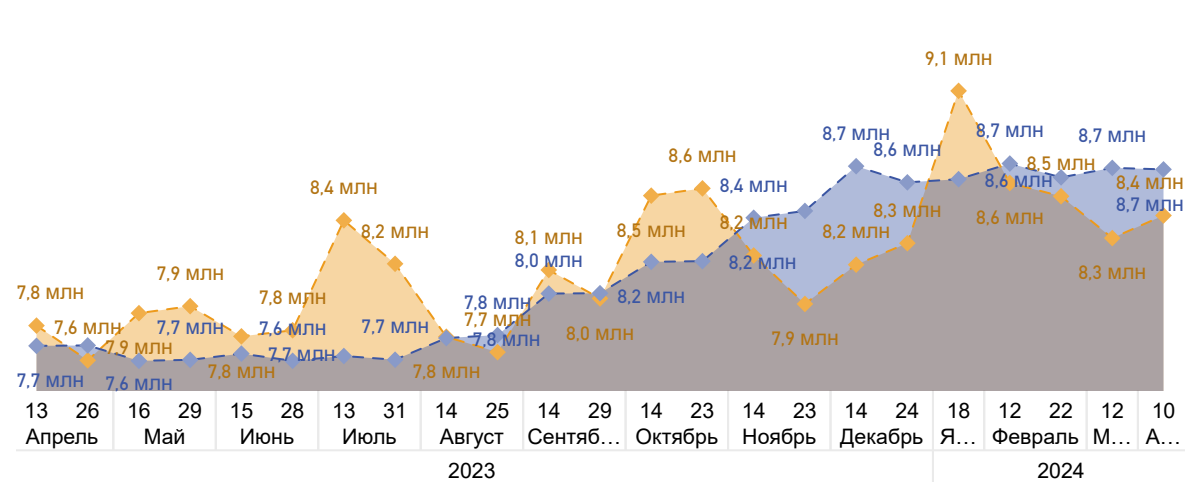
Средняя цена кв.м лота, руб

◆ 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

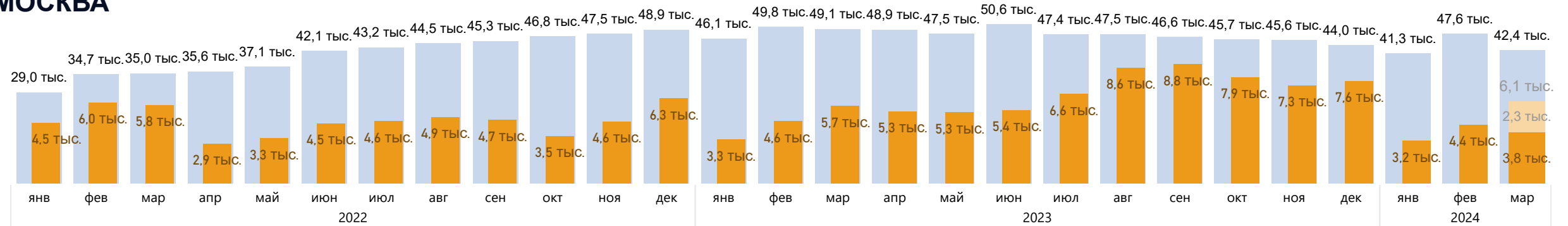


Динамика коэффициента поглощения

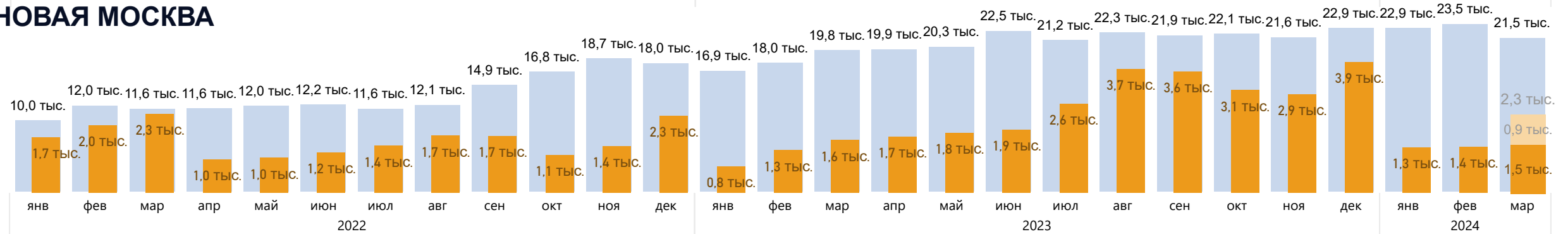


СООТНОШЕНИЕ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ И В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2022-2024*ГГ.

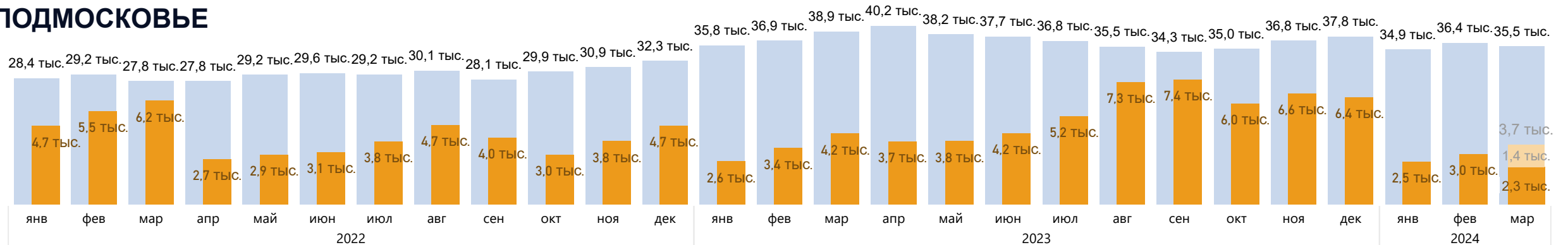
МОСКВА



НОВАЯ МОСКВА



ПОДМОСКОВЬЕ

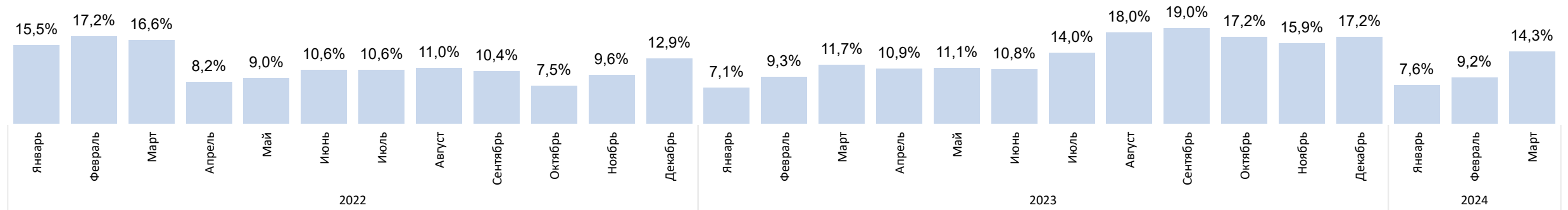


■ Среднемесячное кол-во уникальных лотов в прайсах (кроме корпусов ВВЭ) ■ Кол-во лотов в сделках в корпусах, представленных в прайсах ■ Прогнозные показатели

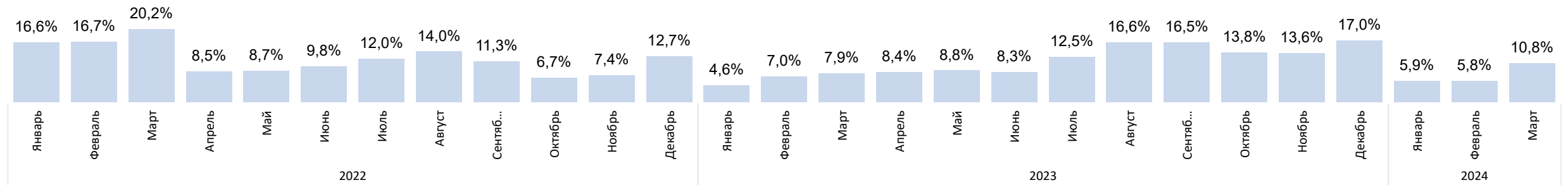
*Фактические данные по сделкам по дате договора не полные за март 2024г., представлены как факт+прогноз

СООТНОШЕНИЕ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ И В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2022-2024*ГГ.

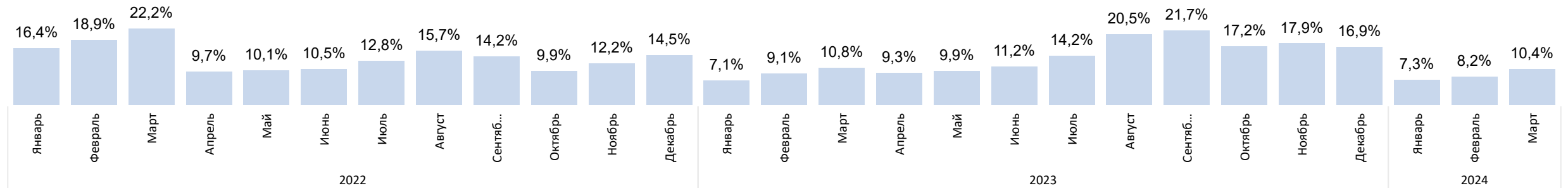
МОСКВА



НОВАЯ МОСКВА



ПОДМОСКОВЬЕ



*Соотношение за март 2024г. рассчитано с учетом прогнозных значений