



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 гг.

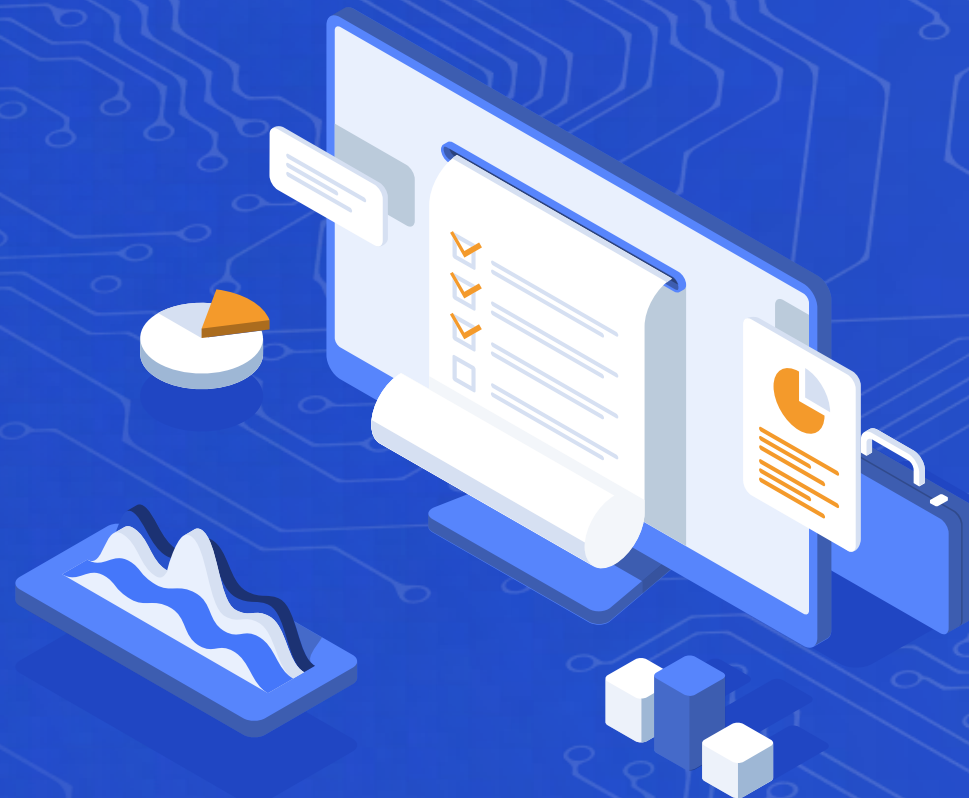
Г. ЕКАТЕРИНБУРГ

Михаил Хорьков
Партнер bnMAP.pro по Екатеринбургу и
Свердловской области
region66@bnmap.pro
+7 (912) 251-54-10

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



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 34 регионам РФ



Исследования для банков

Онлайн-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, являющихся частными лицами (гражданами) и не относящихся 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.

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.

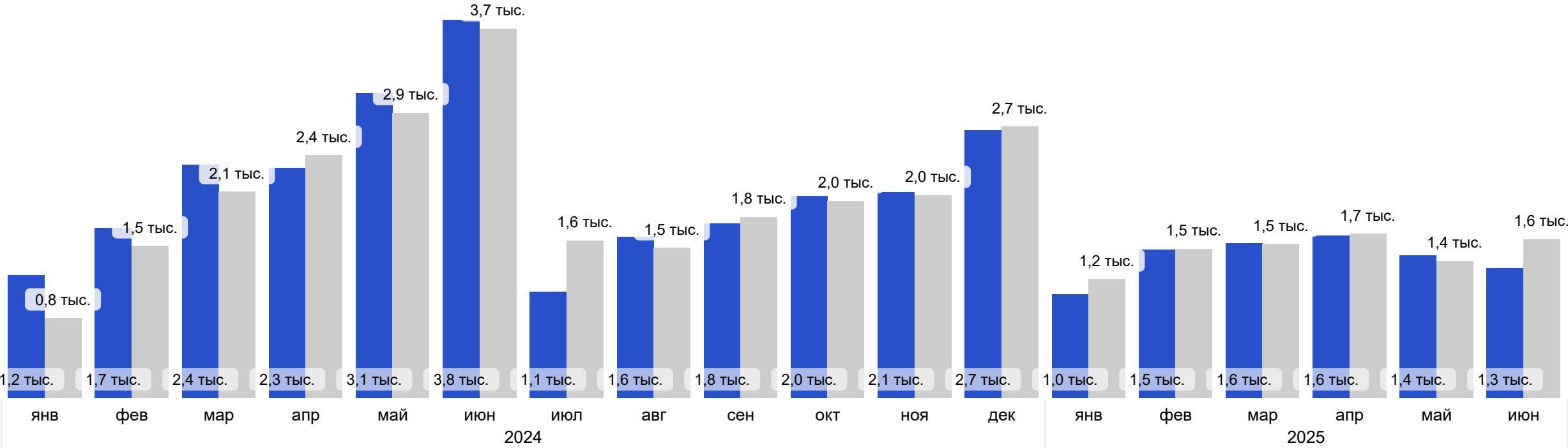
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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

СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2024/25ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

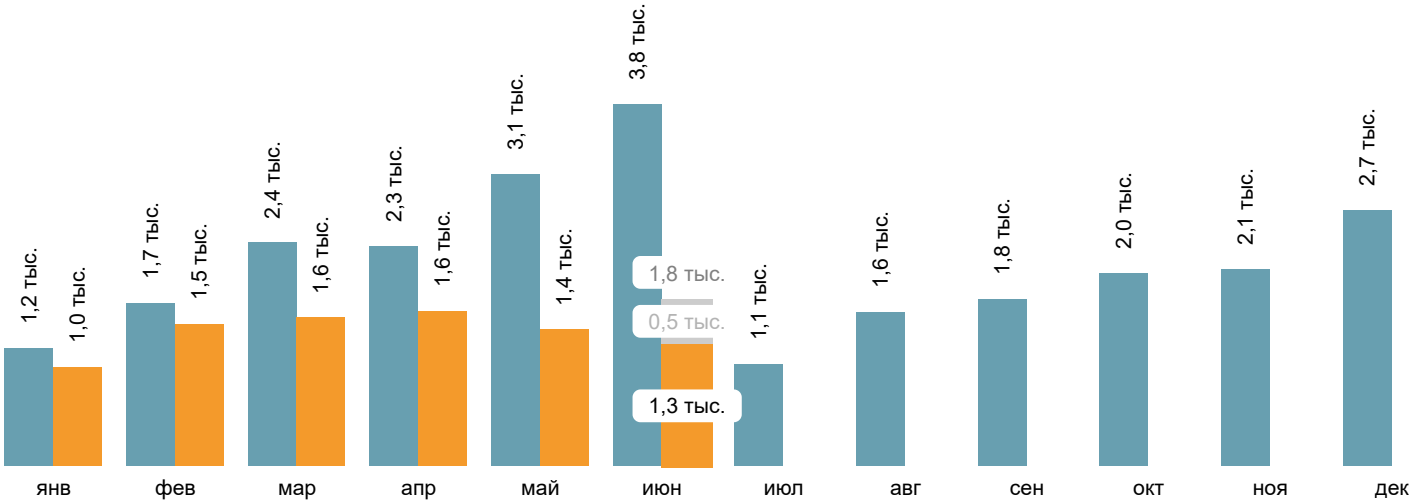


* Данные за июнь 2025 г. неполные по дате договора.

по Дате регистрации
по Дате договора

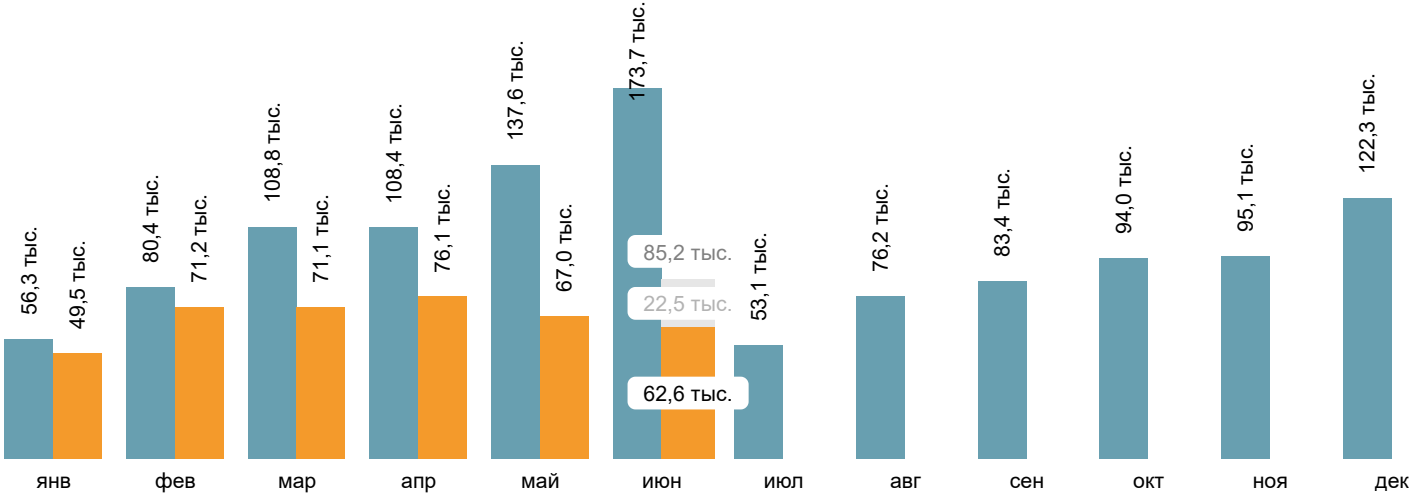
Кол-во лотов в сделках, шт.

ГД 2024 2025



Площадь лотов в сделках, кв.м

ГД 2024 2025



* Данные за июнь 2025 г. неполные по дате договора.

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Период: [январь-май](#)

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Екатеринбург	10,68 тыс.	7,16 тыс.	↓ -33,0%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД	2024		2025	
Локация	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
▲				
Екатеринбург	27	0,3%	12	0,2%

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Екатеринбург	491,4 тыс.	334,9 тыс.	↓ -31,9%

Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Екатеринбург	46,0	46,8	↑ 1,7%

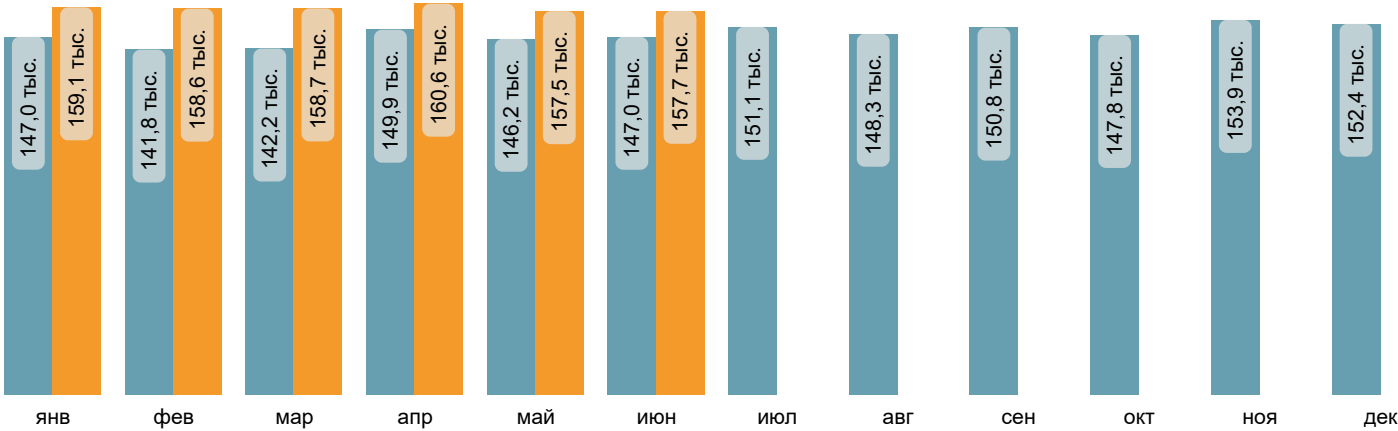
Прогнозные показатели

ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

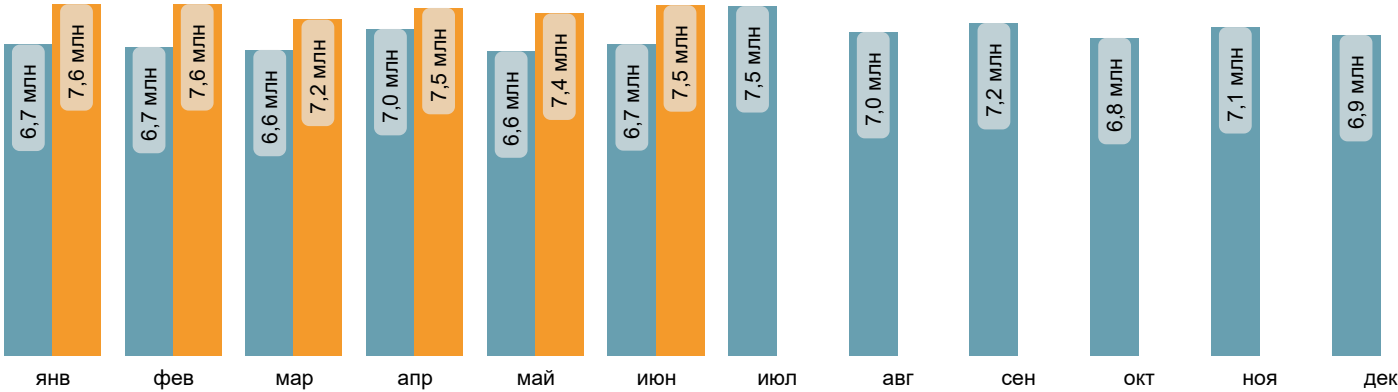
Средняя цена кв.м лота в сделках, руб

ГД 2024 2025



Средний бюджет лота в сделках, руб

ГД 2024 2025



Период: январь-май

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Екатеринбург	71,4 млрд	53,2 млрд

Динамика 25/24
-25,4%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Екатеринбург	145,5 тыс.	158,9 тыс.

Динамика 25/24
9,2%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Екатеринбург	6,7 млн	7,4 млн

Динамика 25/24
11,1%

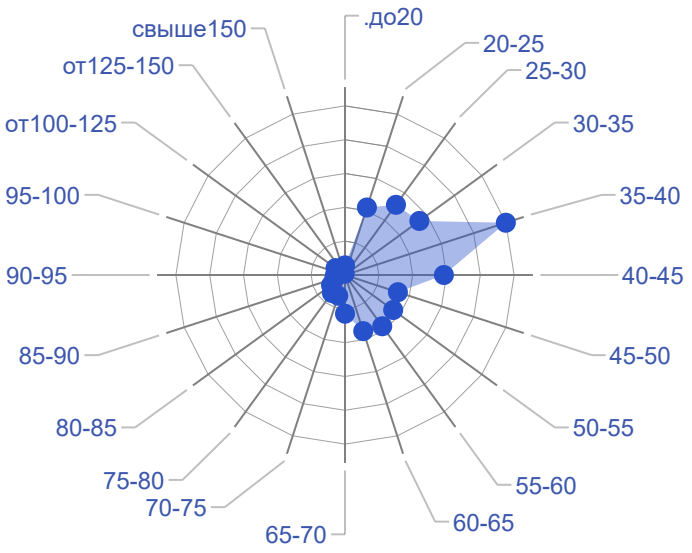
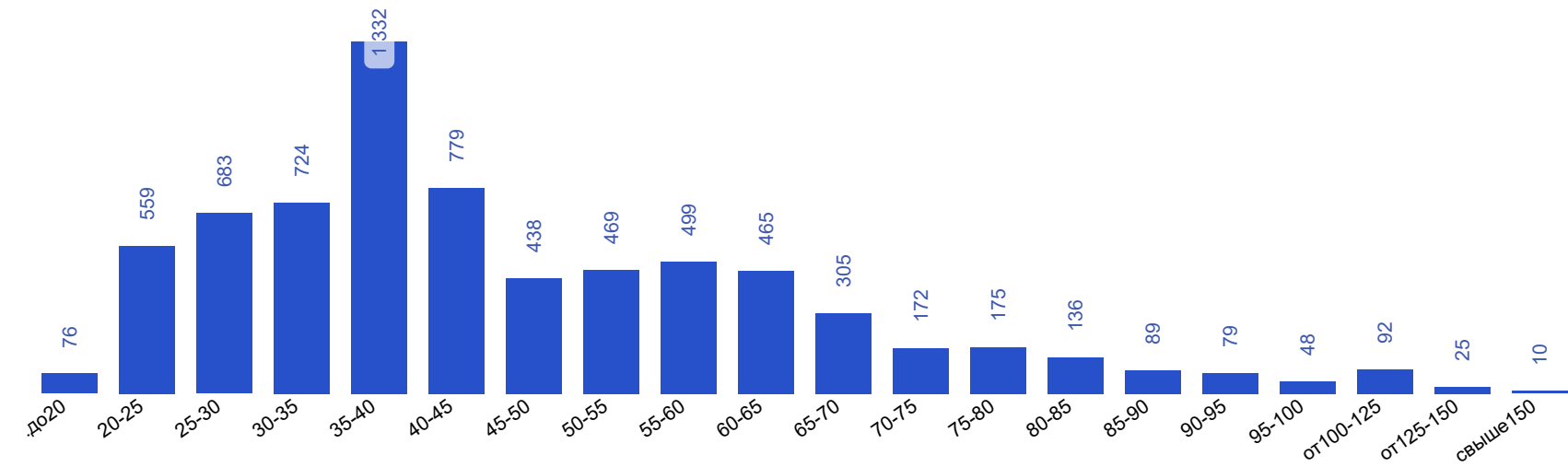
* Данные за июнь 2025 г. неполные по дате договора.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

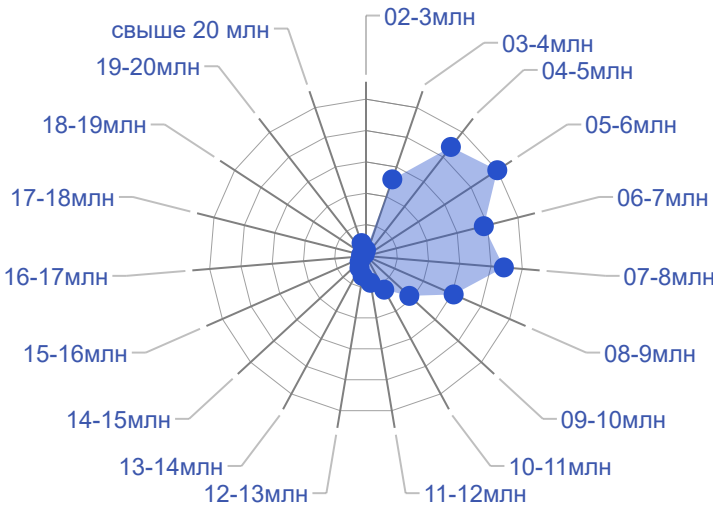
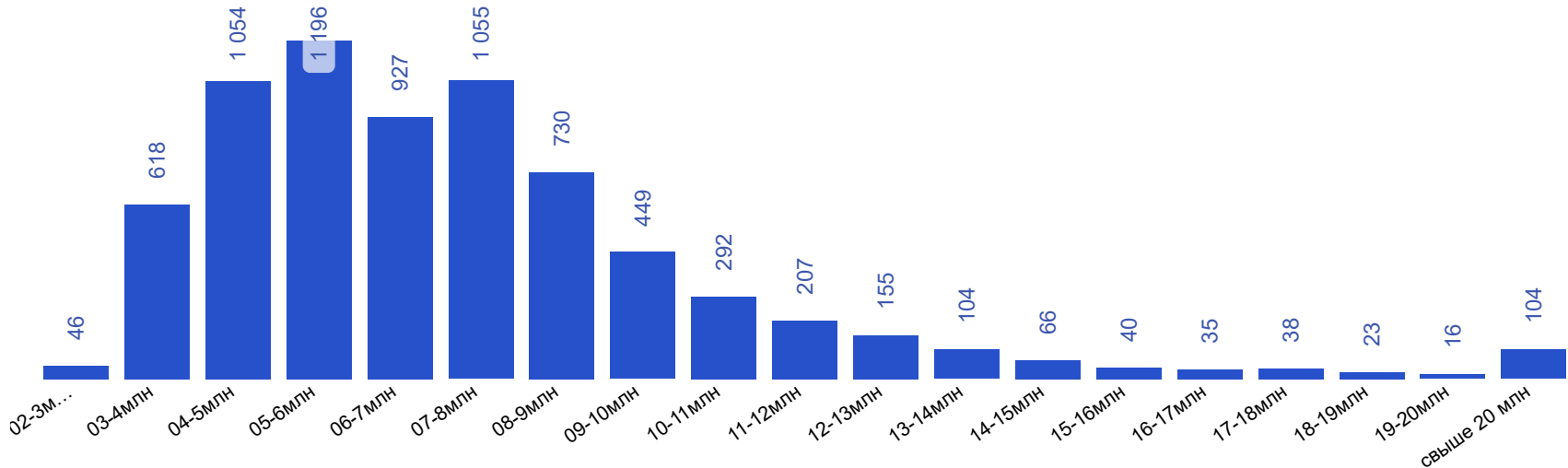
Период: январь-май

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Площадь, кв.м



Бюджет, млн.руб

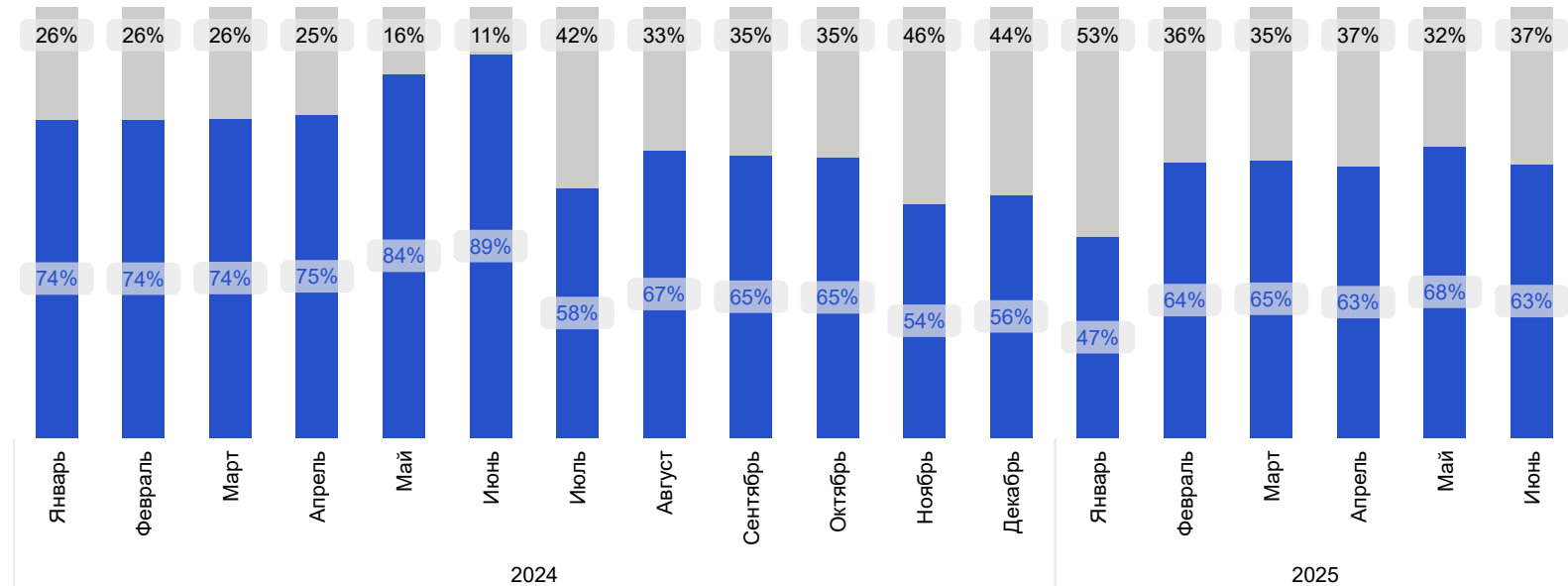


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

Кол-во лотов в сделках*, шт

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Ипотека Нет



Период: [январь-май](#)

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Екатеринбург	8,2 тыс.	4,4 тыс.

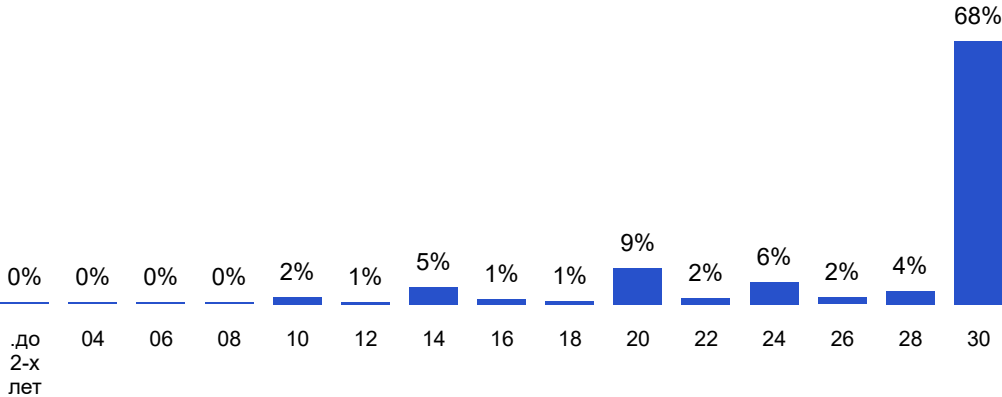
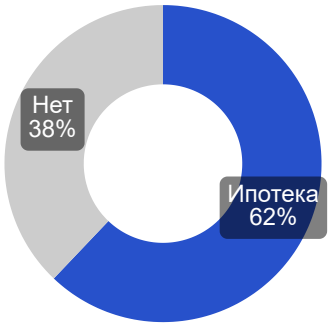
Динамика 25/24
↓ -46,1%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Екатеринбург	77,2%	62,1%

Динамика 25/24
↓

Доля лотов в сделках с ипотекой, 2025г
Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам
обременения (годы), 2025г



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025
Екатеринбург	25,0	26,9

Динамика 25/24
↑

* Данные за июнь 2025 г. неполные по дате договора.

СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

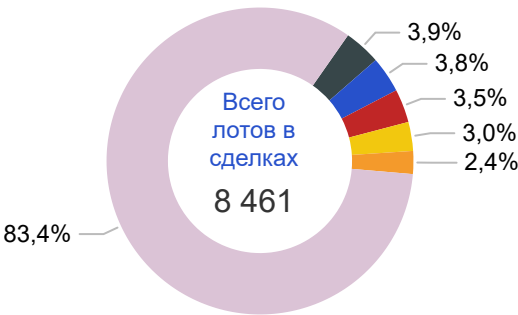
Кол-во, шт



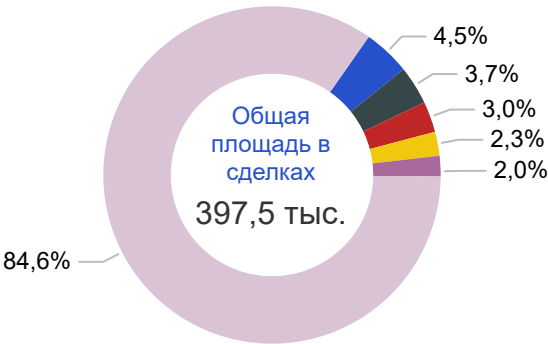
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Новокольцовский
- Солнечный, Лицейский квартал (Эталон)
- Первый Академ (3-й квартал)
- Спутник-1
- Центральный Парк
- Прочие



- Солнечный, Лицейский квартал (Эталон)
- Новокольцовский
- Первый Академ (3-й квартал)
- Спутник-1
- Первый Академ (4-й квартал)
- Прочие

* Данные за июнь 2025 г. неполные по дате договора.

СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

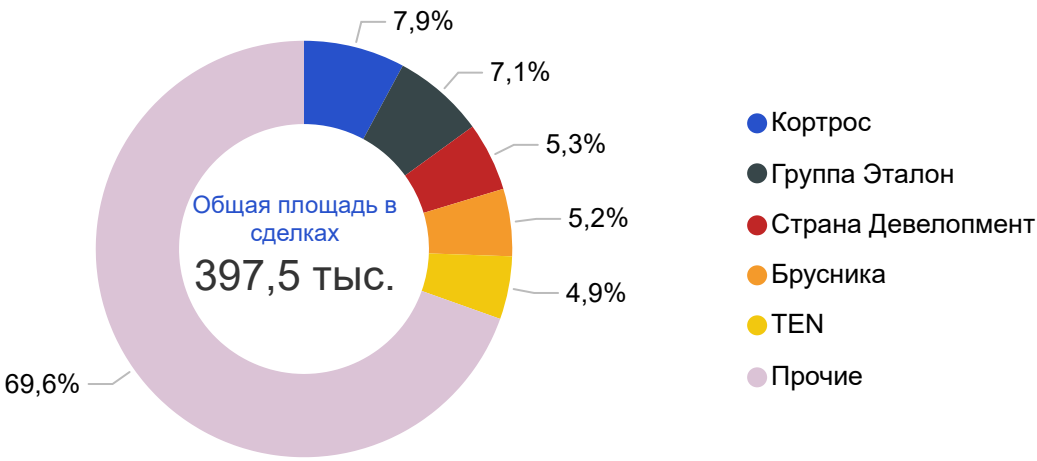
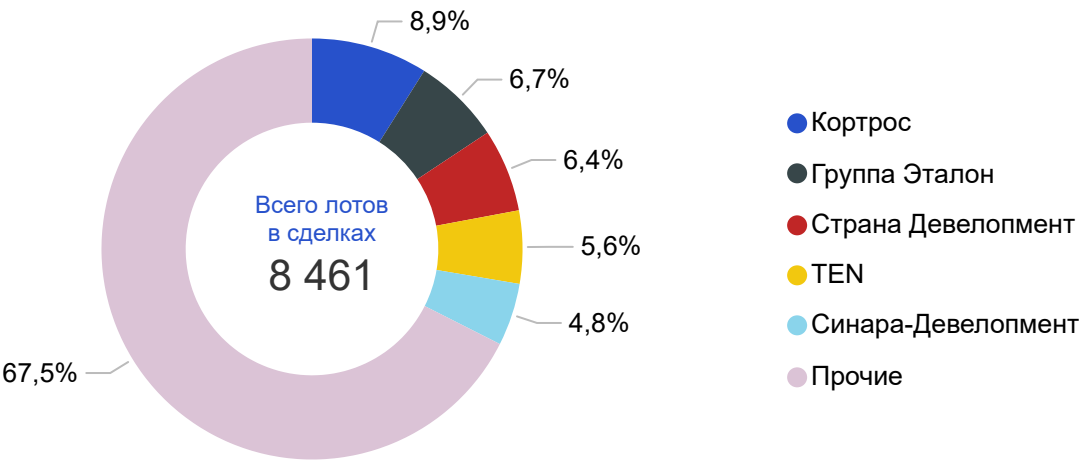
Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

Кол-во, шт

Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



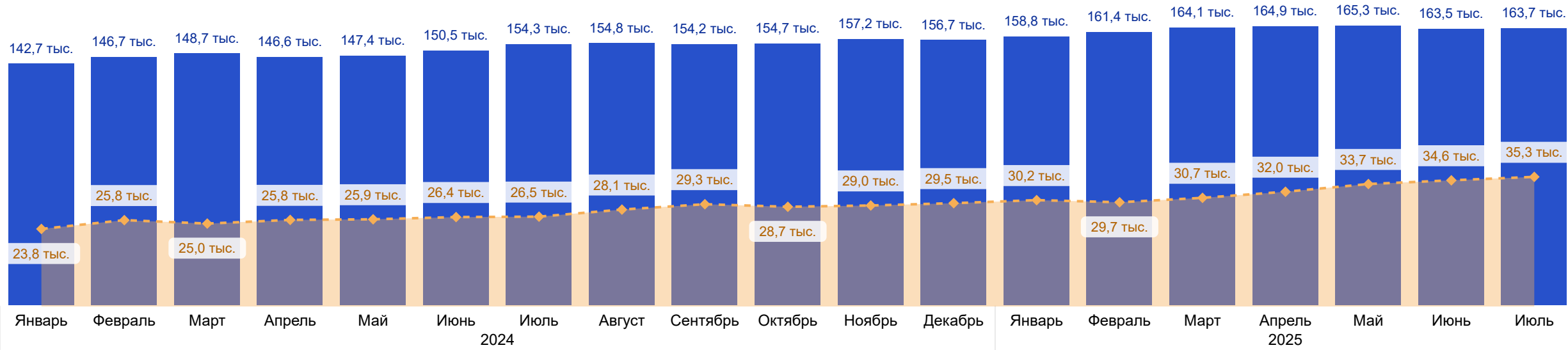
* Данные за июнь 2025 г. неполные по дате договора.

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

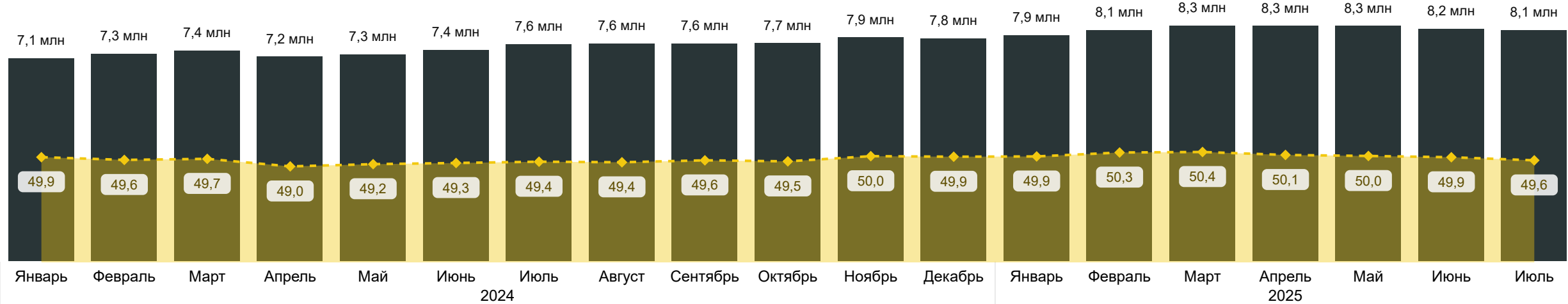
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

● Ср/взв цена кв.м, руб. ◆ Кол-во лотов на экспозиции, шт



● ср/взв бюджет, руб. ◆ Ср.площадь лота, кв.м



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

2024 Январь	142,7 тыс.
2024 Февраль	146,7 тыс. (102,81%)
2024 Март	148,7 тыс. (101,35%)
2024 Апрель	146,6 тыс. (98,54%)
2024 Май	147,4 тыс. (100,58%)
2024 Июнь	150,5 тыс. (102,07%)
2024 Июль	154,3 тыс. (102,53%)
2024 Август	154,8 тыс. (100,34%)
2024 Сентябрь	154,2 тыс. (99,62%)
2024 Октябрь	154,7 тыс. (100,3%)
2024 Ноябрь	157,2 тыс. (101,64%)
2024 Декабрь	156,7 тыс. (99,7%)
2025 Январь	158,8 тыс. (101,32%)
2025 Февраль	161,4 тыс. (101,64%)
2025 Март	164,1 тыс. (101,67%)
2025 Апрель	164,9 тыс. (100,48%)
2025 Май	165,3 тыс. (100,22%)
2025 Июнь	163,5 тыс. (98,91%)
2025 Июль	163,7 тыс. (100,13%)

114,7%

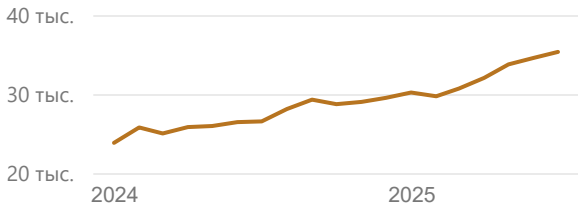


Кол-во лотов, шт

100%

2024 Январь	23,8 тыс.
2024 Февраль	25,8 тыс. (108,19%)
2024 Март	25,0 тыс. (97,05%)
2024 Апрель	25,8 тыс. (103,23%)
2024 Май	25,9 тыс. (100,52%)
2024 Июнь	26,4 тыс. (101,9%)
2024 Июль	26,5 тыс. (100,35%)
2024 Август	28,1 тыс. (105,9%)
2024 Сентябрь	29,3 тыс. (104,22%)
2024 Октябрь	28,7 тыс. (98,05%)
2024 Ноябрь	29,0 тыс. (101%)
2024 Декабрь	29,5 тыс. (101,77%)
2025 Январь	30,2 тыс. (102,29%)
2025 Февраль	29,7 тыс. (98,43%)
2025 Март	30,7 тыс. (103,29%)
2025 Апрель	32,0 тыс. (104,39%)
2025 Май	33,7 тыс. (105,34%)
2025 Июнь	34,6 тыс. (102,43%)
2025 Июль	35,3 тыс. (102,2%)

148,3%

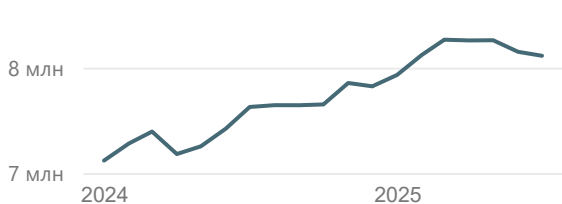


Ср.бюджет, руб

100%

2024 Январь	7,1 млн
2024 Февраль	7,3 млн (102,27%)
2024 Март	7,4 млн (101,56%)
2024 Апрель	7,2 млн (97,11%)
2024 Май	7,3 млн (101,02%)
2024 Июнь	7,4 млн (102,3%)
2024 Июль	7,6 млн (102,78%)
2024 Август	7,6 млн (100,22%)
2024 Сентябрь	7,6 млн (99,99%)
2024 Октябрь	7,7 млн (100,1%)
2024 Ноябрь	7,9 млн (102,66%)
2024 Декабрь	7,8 млн (99,6%)
2025 Январь	7,9 млн (101,38%)
2025 Февраль	8,1 млн (102,4%)
2025 Март	8,3 млн (101,77%)
2025 Апрель	8,3 млн (99,92%)
2025 Май	8,3 млн (100,02%)
2025 Июнь	8,2 млн (98,67%)
2025 Июль	8,1 млн (99,53%)

114%

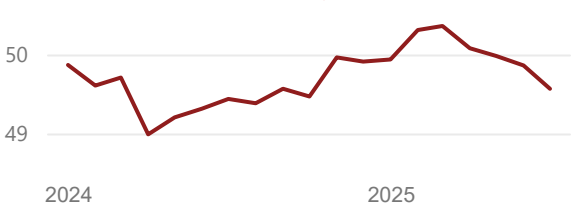


Ср. площадь лота, кв.м

100%

2024 Январь	49,9
2024 Февраль	49,6 (99,48%)
2024 Март	49,7 (100,2%)
2024 Апрель	49,0 (98,55%)
2024 Май	49,2 (100,44%)
2024 Июнь	49,3 (100,22%)
2024 Июль	49,4 (100,25%)
2024 Август	49,4 (99,89%)
2024 Сентябрь	49,6 (100,37%)
2024 Октябрь	49,5 (99,8%)
2024 Ноябрь	50,0 (101%)
2024 Декабрь	49,9 (99,89%)
2025 Январь	49,9 (100,05%)
2025 Февраль	50,3 (100,75%)
2025 Март	50,4 (100,1%)
2025 Апрель	50,1 (99,44%)
2025 Май	50,0 (99,8%)
2025 Июнь	49,9 (99,76%)
2025 Июль	49,6 (99,41%)

99,4%



ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ. РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ НА ИЮЛЬ 2025

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1.Эконом	2. Комфорт	3.Бизнес	4.Элитный
1.Строительство не начато				
ср/взв цена кв.м, руб.	148,3 тыс.	179,6 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м	101,6 тыс.	115,6 тыс.		
2.Работы нулевого цикла				
ср/взв цена кв.м, руб.	143,0 тыс.	167,2 тыс.	305,3 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	72,6 тыс.	230,7 тыс.	2,6 тыс.	
3.Начало монтажных работ				
ср/взв цена кв.м, руб.	144,8 тыс.	162,0 тыс.	500,5 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	9,6 тыс.	58,7 тыс.	1,5 тыс.	
4.Монтажные и отделочные работы				
ср/взв цена кв.м, руб.	146,8 тыс.	168,6 тыс.	237,2 тыс.	366,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	440,5 тыс.	480,5 тыс.	18,0 тыс.	1,9 тыс.
5.Получение РВЭ и благ-во тер-ии				
ср/взв цена кв.м, руб.	134,6 тыс.	184,2 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м	9,0 тыс.	41,6 тыс.		
6.Введен в эксплуатацию				
ср/взв цена кв.м, руб.	153,2 тыс.	192,7 тыс.	416,5 тыс.	411,8 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	86,2 тыс.	75,2 тыс.	3,8 тыс.	1,5 тыс.