

bnMAP.pro

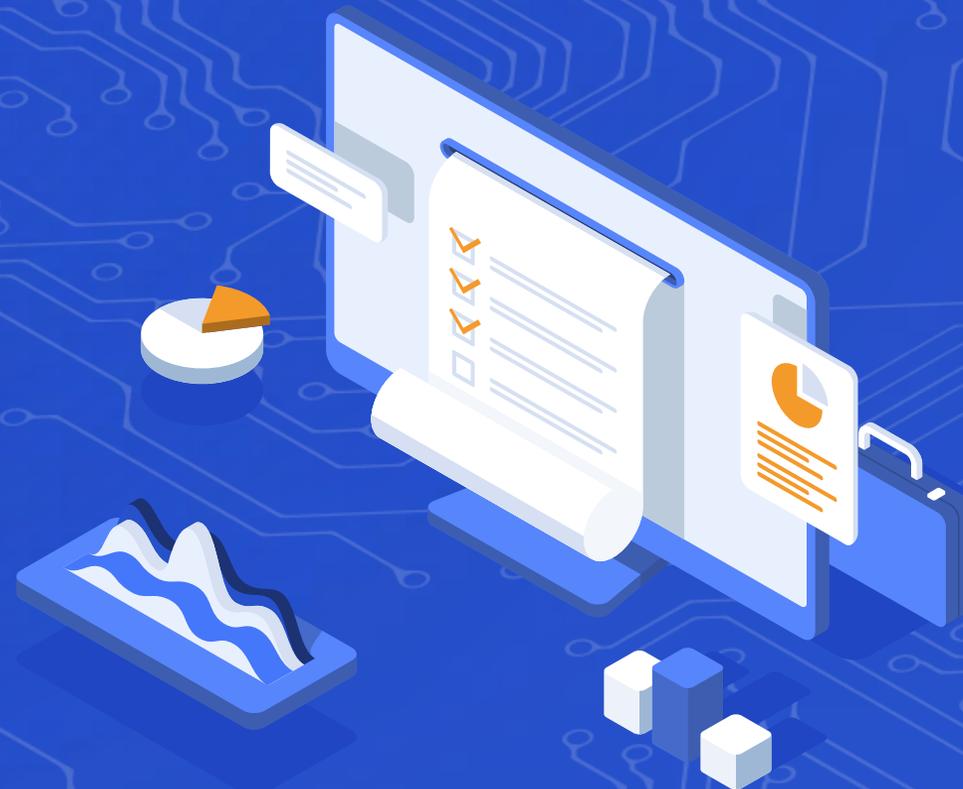
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

Московский регион
Анализ рынка 2024-2025 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 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.

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.

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.



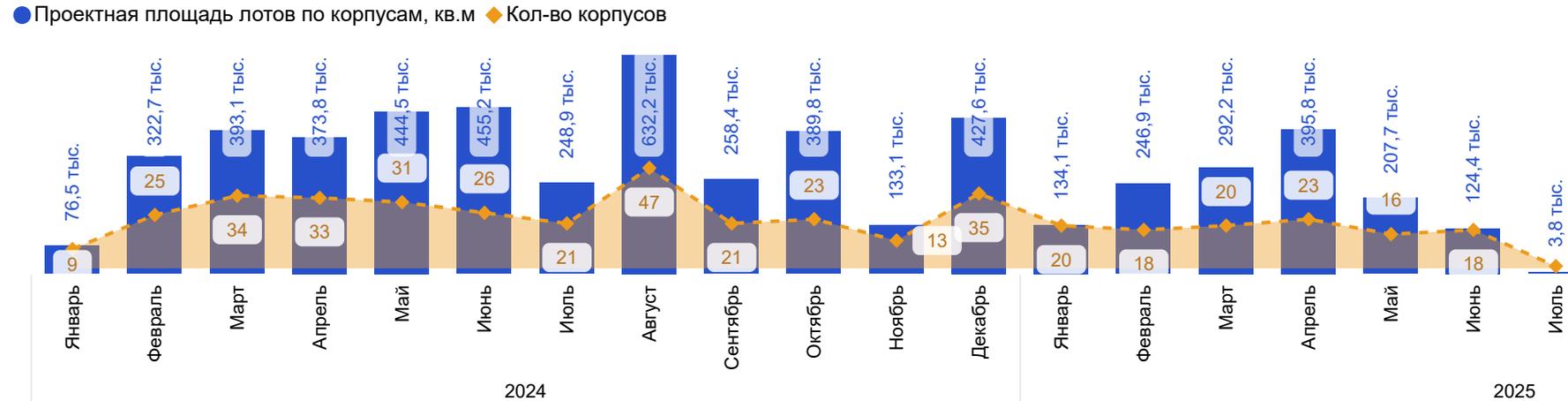
Строительство и проектные объемы



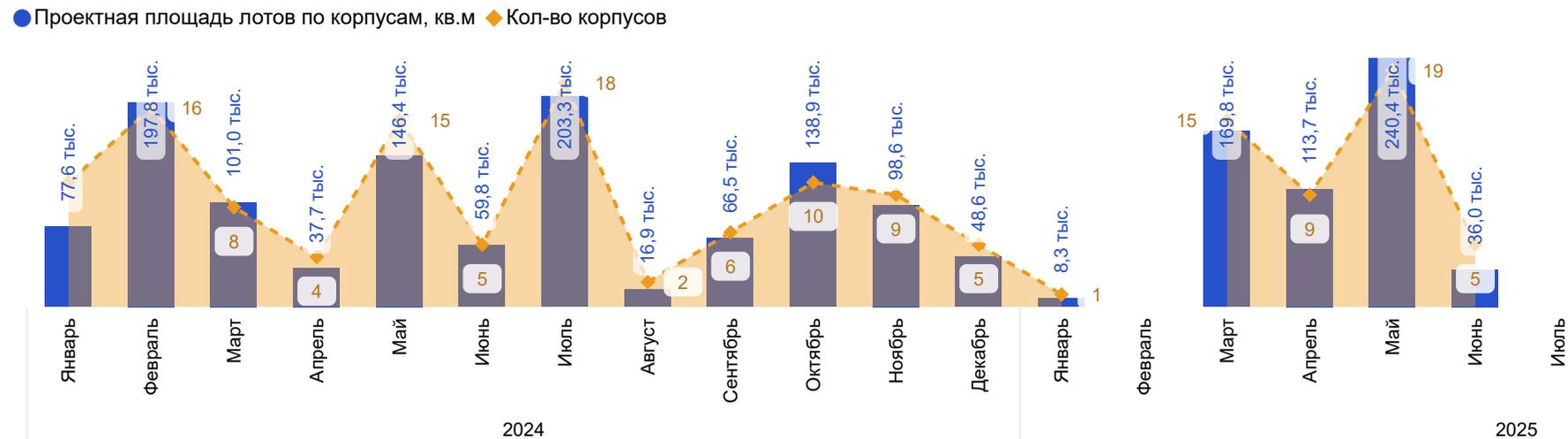
СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕМОВ НА ИЮЛЬ 2025

МОСКВА

Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж* в 2024-25гг На стадии строительства



Введенные в эксплуатацию



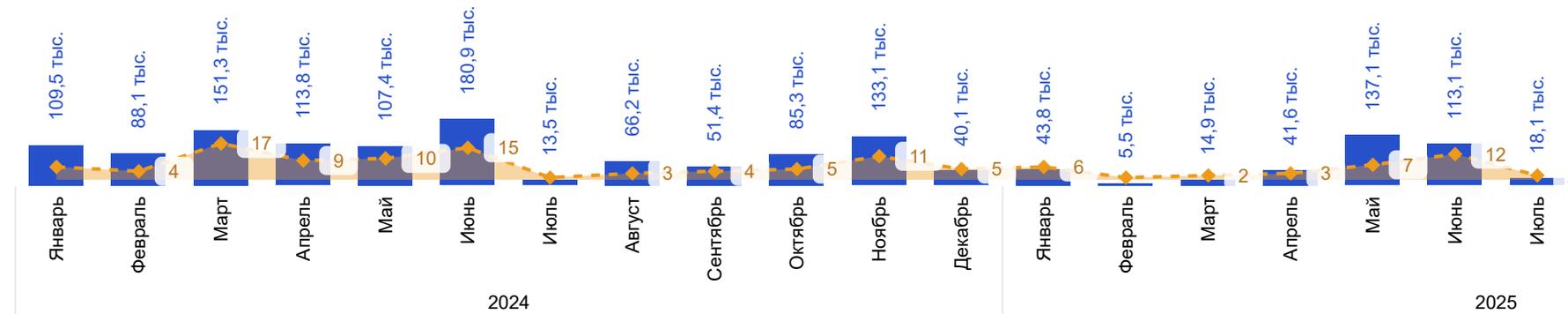
* Корпуса жилых комплексов, лоты в которых впервые выставлены на экспозицию (по данным на июль 2025 г.)

НОВАЯ МОСКВА

Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж* в 2024-25гг

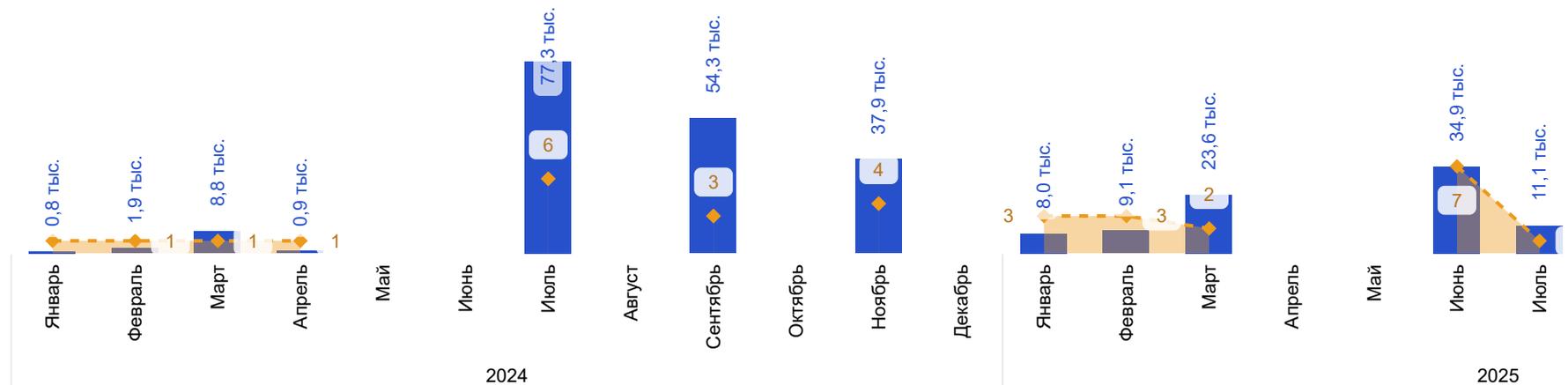
На стадии строительства

● 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 выставлены на экспозицию (по данным на июль 2025 г.)

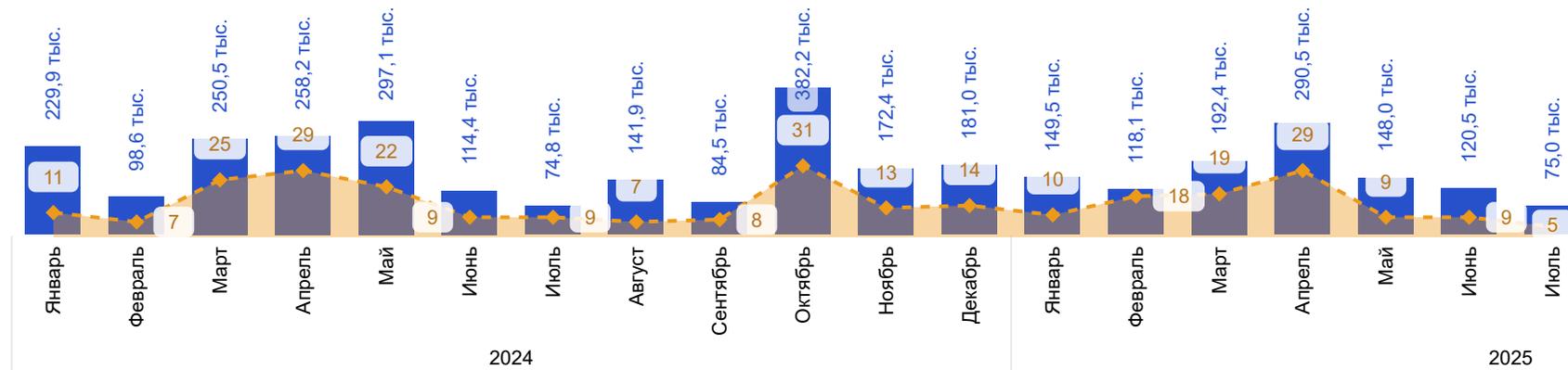
СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕМОВ НА ИЮЛЬ 2025

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж* в 2024-25гг

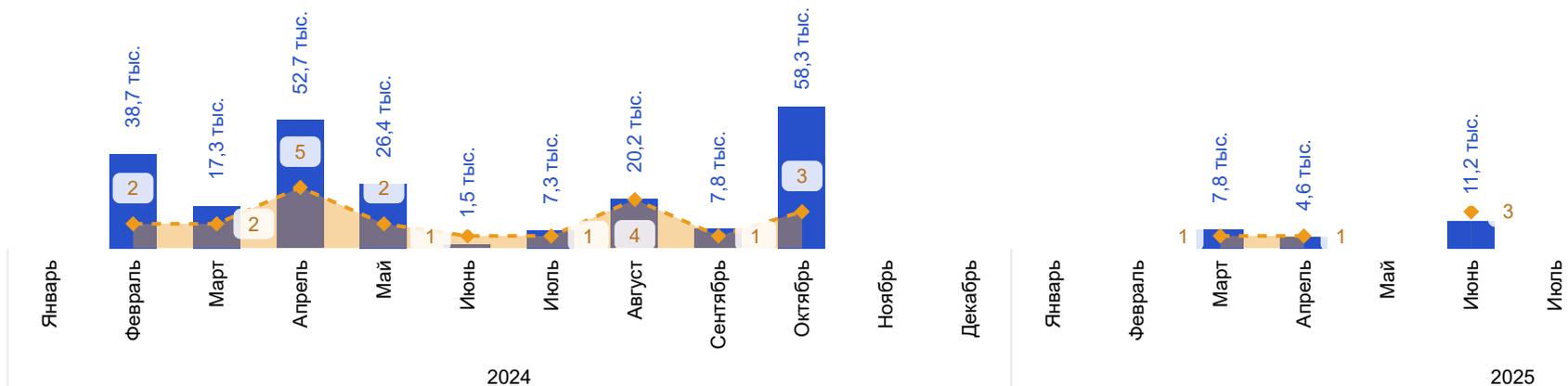
На стадии строительства

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

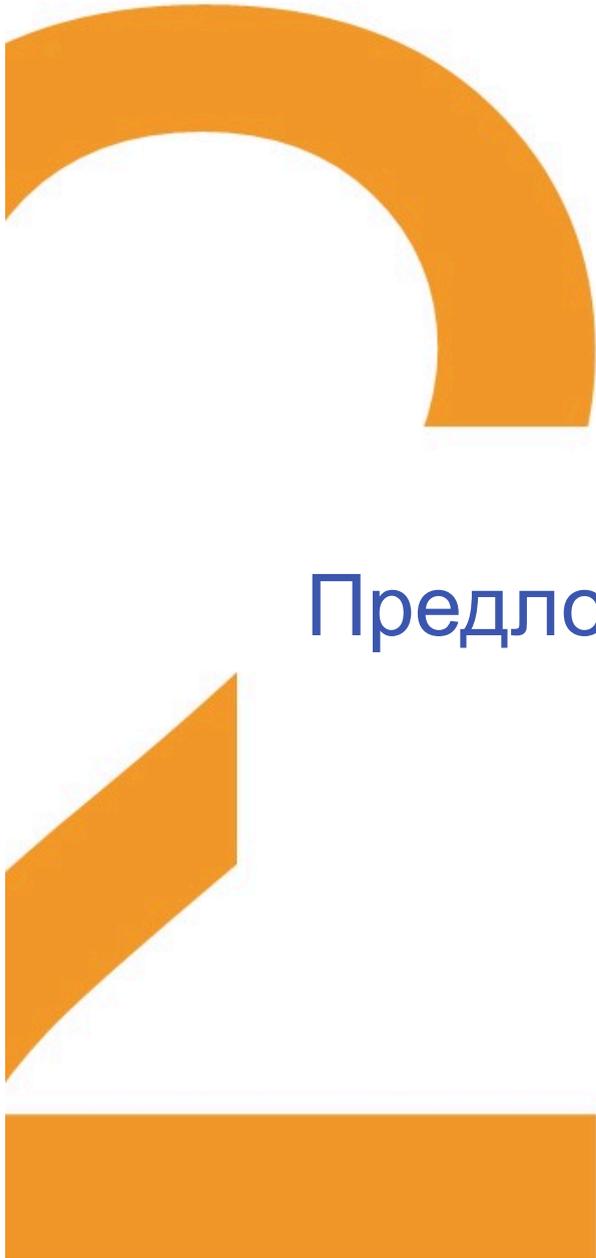


Введенные в эксплуатацию

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



* Корпуса жилых комплексов, лоты в которых впервые выставлены на экспозицию (по данным на июль 2025 г.)



Предложение на экспозиции



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

МОСКВА

Цена кв.м.,руб

100%



142,4%



Кол-во лотов, шт

100%



95,6%

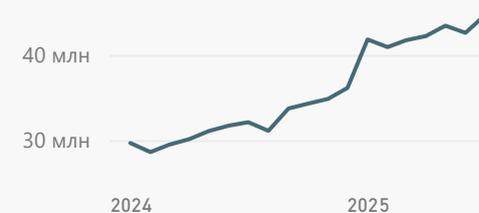


Ср.бюджет, руб

100%



150,5%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



105,7%



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

НОВАЯ МОСКВА

Цена кв.м.,руб

100%



112,7%



Кол-во лотов, шт

100%



68,5%

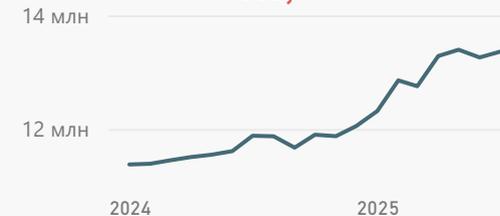


Ср.бюджет, руб

100%



117,5%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



104,3%



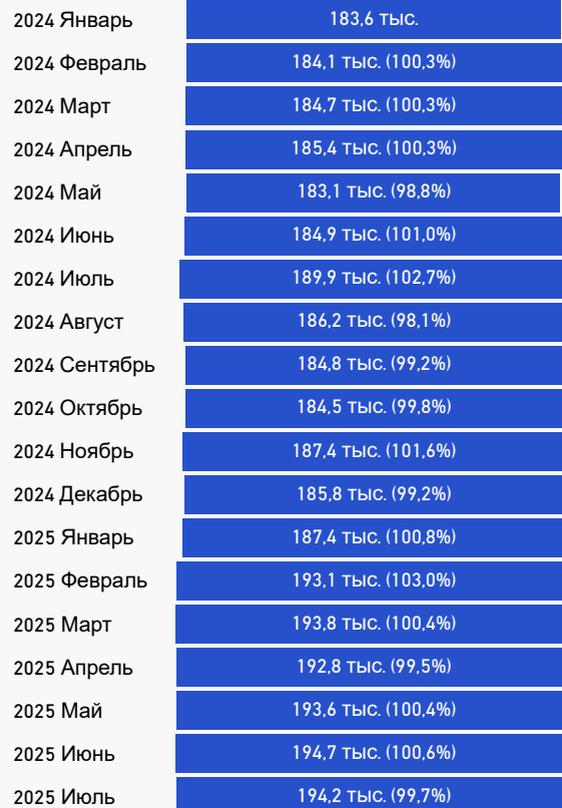
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%



105,8%



Кол-во лотов, шт

100%

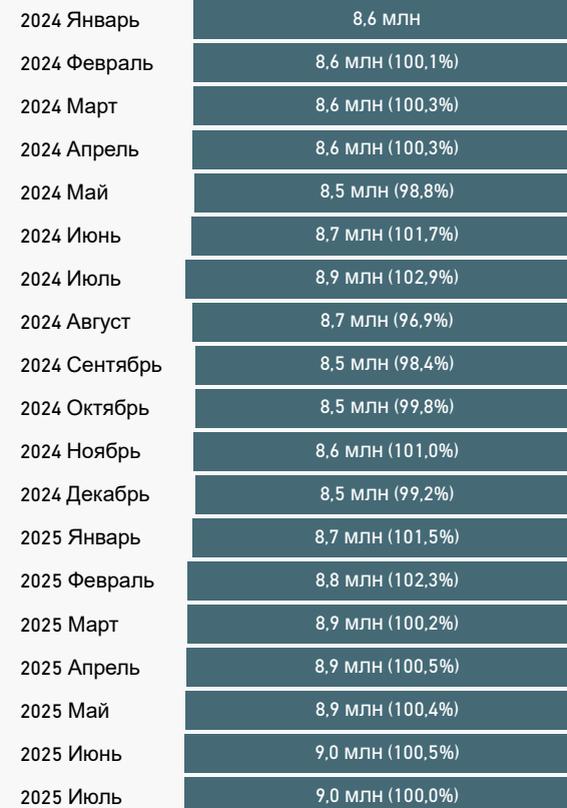


128,8%



Ср. бюджет, руб

100%



104,6%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



98,9%



ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ НА ИЮЛЬ 2025

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

МОСКВА

| Стадия строительства | 1. Эконом | 2. Комфорт | 3. Бизнес | 4. Элитный | 5. Премиум |
|---|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| 1. Строительство не начато | | | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | | 340,2 тыс. | 523,6 тыс. | 1 740,5 тыс. | 0,0 тыс. |
| ср/взв бюджет, руб. | | 16,6 млн | 28,3 млн | 201,0 млн | 0,0 млн |
| Ср.площадь лота, кв.м | | 48,9 | 54,1 | 115,5 | 1,0 |
| общая пл. в продаже, кв м | | 54,0 тыс. | 73,5 тыс. | 8,1 тыс. | 0,0 тыс. |
| 2. Работы нулевого цикла | | | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | | 367,6 тыс. | 590,8 тыс. | 1 736,4 тыс. | 1 058,7 тыс. |
| ср/взв бюджет, руб. | | 17,3 млн | 33,8 млн | 218,0 млн | 125,8 млн |
| Ср.площадь лота, кв.м | | 47,1 | 57,3 | 125,5 | 118,8 |
| общая пл. в продаже, кв м | | 144,3 тыс. | 263,4 тыс. | 59,9 тыс. | 37,6 тыс. |
| 3. Начало монтажных работ | | | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | | 407,1 тыс. | 509,0 тыс. | 2 698,4 тыс. | 949,1 тыс. |
| ср/взв бюджет, руб. | | 19,6 млн | 28,9 млн | 436,2 млн | 102,0 млн |
| Ср.площадь лота, кв.м | | 48,1 | 56,8 | 161,7 | 107,4 |
| общая пл. в продаже, кв м | | 14,1 тыс. | 109,4 тыс. | 25,5 тыс. | 32,8 тыс. |
| 4. Монтажные и отделочные работы | | | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | | 364,7 тыс. | 517,4 тыс. | 2 712,0 тыс. | 1 274,8 тыс. |
| ср/взв бюджет, руб. | | 16,8 млн | 29,7 млн | 343,4 млн | 139,8 млн |
| Ср.площадь лота, кв.м | | 46,1 | 57,4 | 126,6 | 109,7 |
| общая пл. в продаже, кв м | | 503,3 тыс. | 698,4 тыс. | 103,4 тыс. | 115,6 тыс. |
| 5. Получение РВЭ, благ. тер-ии | | | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | | 408,7 тыс. | 670,1 тыс. | | |
| ср/взв бюджет, руб. | | 14,7 млн | 69,0 млн | | |
| Ср.площадь лота, кв.м | | 35,9 | 103,0 | | |
| общая пл. в продаже, кв м | | 7,9 тыс. | 1,1 тыс. | | |
| 6. Введен в эксплуатацию | | | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | 282,8 тыс. | 349,2 тыс. | 540,6 тыс. | 2 593,5 тыс. | 916,7 тыс. |
| ср/взв бюджет, руб. | 13,0 млн | 17,5 млн | 39,8 млн | 448,0 млн | 116,7 млн |
| Ср.площадь лота, кв.м | 45,8 | 50,0 | 73,7 | 172,7 | 127,3 |
| общая пл. в продаже, кв м | 5,6 тыс. | 117,5 тыс. | 292,2 тыс. | 49,4 тыс. | 107,4 тыс. |
| 7. Реконструкция | | | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | 397,7 тыс. | 367,5 тыс. | 908,1 тыс. | 3 360,7 тыс. | |
| ср/взв бюджет, руб. | 6,3 млн | 18,9 млн | 74,4 млн | 543,6 млн | |
| Ср.площадь лота, кв.м | 15,8 | 51,5 | 81,9 | 161,8 | |
| общая пл. в продаже, кв м | 1,7 тыс. | 7,7 тыс. | 0,6 тыс. | 47,4 тыс. | |

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ НА ИЮЛЬ 2025

НОВАЯ МОСКВА

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

| Стадия строительства | 1. Эконом | 2. Комфорт | 3. Бизнес |
|----------------------------------|------------|------------|------------|
| 1. Строительство не начато | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | | 259,4 тыс. | |
| ср/взв бюджет, руб. | | 13,2 млн | |
| Ср.площадь лота, кв.м | | 50,8 | |
| общая пл. в продаже, кв м | | 111,6 тыс. | |
| 2. Работы нулевого цикла | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | | 302,1 тыс. | |
| ср/взв бюджет, руб. | | 13,8 млн | |
| Ср.площадь лота, кв.м | | 45,5 | |
| общая пл. в продаже, кв м | | 35,1 тыс. | |
| 3. Начало монтажных работ | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | | 290,3 тыс. | |
| ср/взв бюджет, руб. | | 12,5 млн | |
| Ср.площадь лота, кв.м | | 43,0 | |
| общая пл. в продаже, кв м | | 28,6 тыс. | |
| 4. Монтажные и отделочные работы | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | | 279,5 тыс. | 429,9 тыс. |
| ср/взв бюджет, руб. | | 12,8 млн | 65,3 млн |
| Ср.площадь лота, кв.м | | 45,9 | 151,9 |
| общая пл. в продаже, кв м | | 494,2 тыс. | 14,0 тыс. |
| 5. Получение РВЭ, благ. тер-ии | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | | 236,5 тыс. | |
| ср/взв бюджет, руб. | | 14,9 млн | |
| Ср.площадь лота, кв.м | | 62,8 | |
| общая пл. в продаже, кв м | | 27,4 тыс. | |
| 6. Введен в эксплуатацию | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | 245,5 тыс. | 174,9 тыс. | 294,7 тыс. |
| ср/взв бюджет, руб. | 10,8 млн | 10,6 млн | 22,5 млн |
| Ср.площадь лота, кв.м | 44,0 | 60,8 | 76,5 |
| общая пл. в продаже, кв м | 6,3 тыс. | 50,0 тыс. | 30,1 тыс. |

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ НА ИЮЛЬ 2025

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

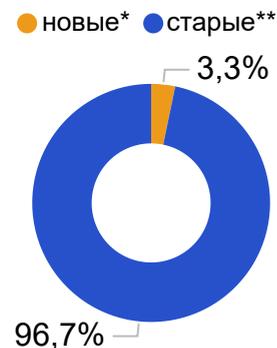
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

| Стадия строительства | 1. Эконом | 2. Комфорт | 3. Бизнес |
|----------------------------------|------------|--------------|------------|
| 1. Строительство не начато | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | | 200,3 тыс. | 232,9 тыс. |
| ср/взв бюджет, руб. | | 8,8 млн | 18,0 млн |
| Ср.площадь лота, кв.м | | 43,8 | 77,3 |
| общая пл. в продаже, кв м | | 134,9 тыс. | 33,8 тыс. |
| 2. Работы нулевого цикла | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | 145,9 тыс. | 208,4 тыс. | 246,1 тыс. |
| ср/взв бюджет, руб. | 6,0 млн | 10,1 млн | 11,8 млн |
| Ср.площадь лота, кв.м | 40,8 | 48,3 | 47,8 |
| общая пл. в продаже, кв м | 12,5 тыс. | 191,3 тыс. | 12,2 тыс. |
| 3. Начало монтажных работ | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | 142,2 тыс. | 206,4 тыс. | 290,3 тыс. |
| ср/взв бюджет, руб. | 5,9 млн | 8,4 млн | 20,4 млн |
| Ср.площадь лота, кв.м | 41,4 | 40,8 | 70,1 |
| общая пл. в продаже, кв м | 11,4 тыс. | 87,6 тыс. | 9,2 тыс. |
| 4. Монтажные и отделочные работы | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | 155,5 тыс. | 196,9 тыс. | 274,4 тыс. |
| ср/взв бюджет, руб. | 7,7 млн | 8,8 млн | 13,0 млн |
| Ср.площадь лота, кв.м | 49,7 | 44,7 | 47,3 |
| общая пл. в продаже, кв м | 143,9 тыс. | 1 200,6 тыс. | 39,9 тыс. |
| 5. Получение РВЭ, благ. тер-ии | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | 153,0 тыс. | | |
| ср/взв бюджет, руб. | 6,9 млн | | |
| Ср.площадь лота, кв.м | 45,3 | | |
| общая пл. в продаже, кв м | 4,9 тыс. | | |
| 6. Введен в эксплуатацию | | | |
| ср/взв цена кв.м, руб. | 148,3 тыс. | 186,9 тыс. | 221,3 тыс. |
| ср/взв бюджет, руб. | 6,8 млн | 8,9 млн | 15,3 млн |
| Ср.площадь лота, кв.м | 45,7 | 47,7 | 69,2 |
| общая пл. в продаже, кв м | 120,5 тыс. | 379,0 тыс. | 51,7 тыс. |

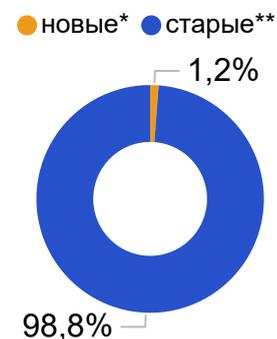
АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ НА 07.07.2025

Соотношение кол-ва новых и старых лотов в прайсе

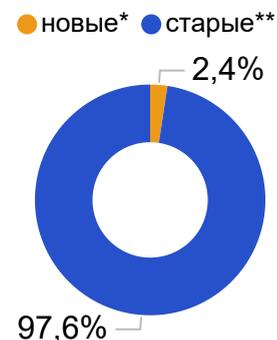
МОСКВА



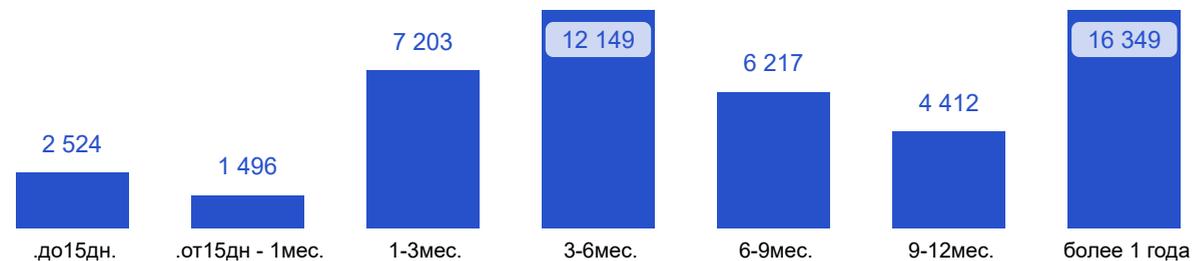
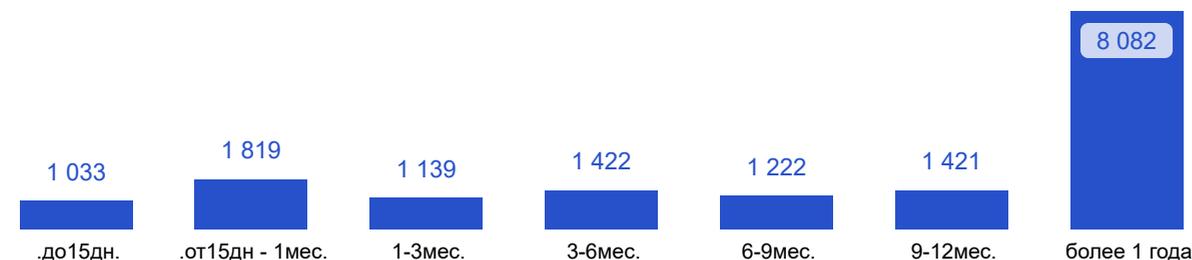
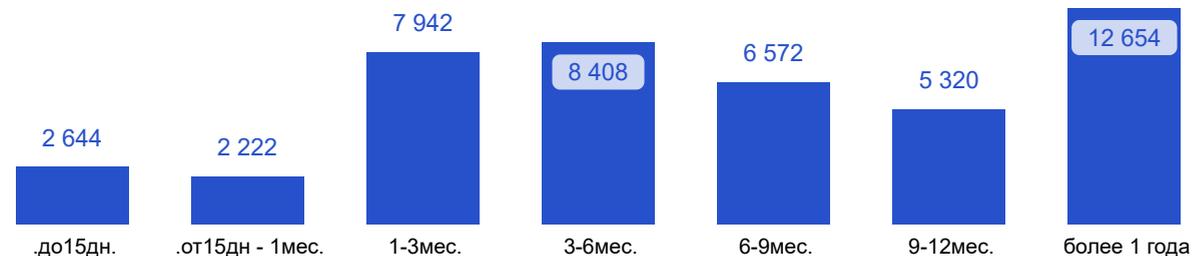
НОВАЯ МОСКВА



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



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

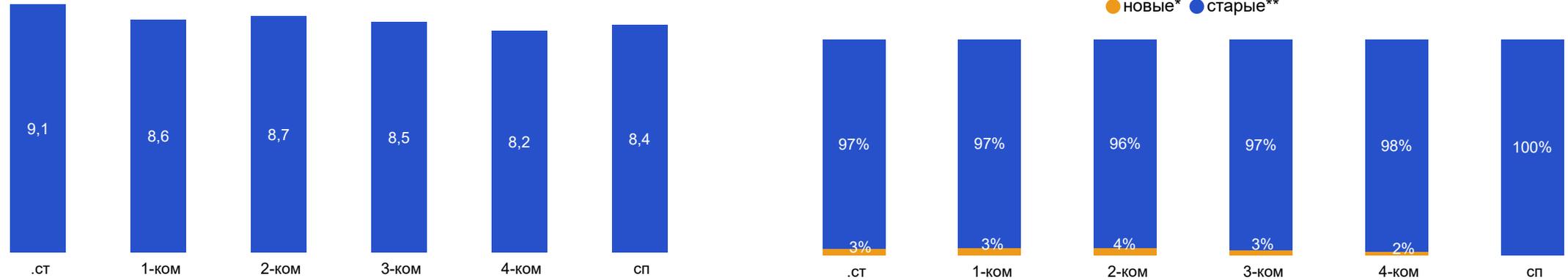
АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ НА 07.07.2025

Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.

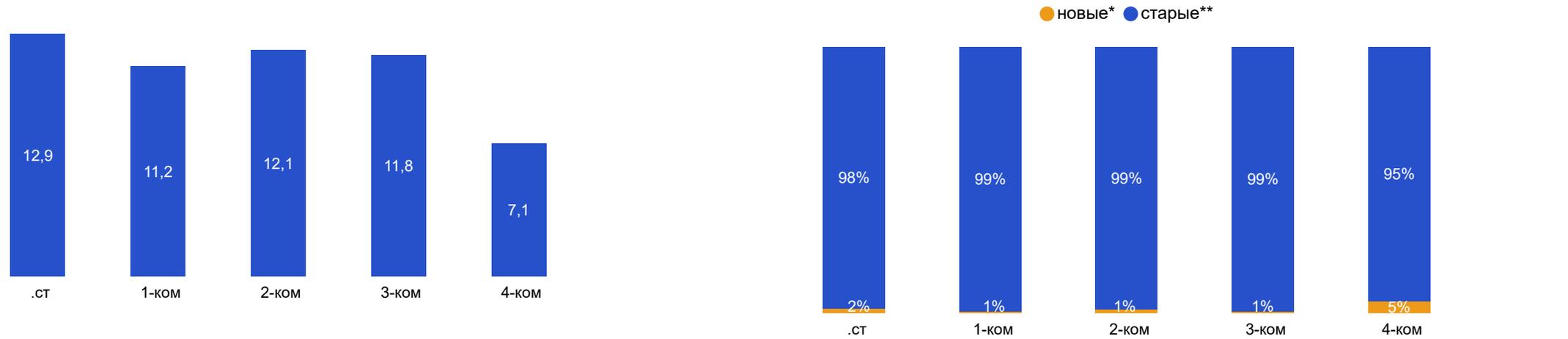
Структура кол-ва лотов в прайсе

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

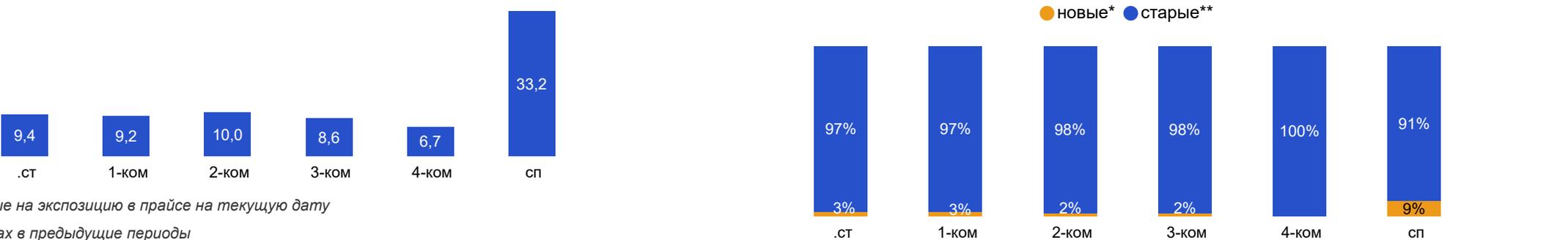
МОСКВА



НОВАЯ МОСКВА



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



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

** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

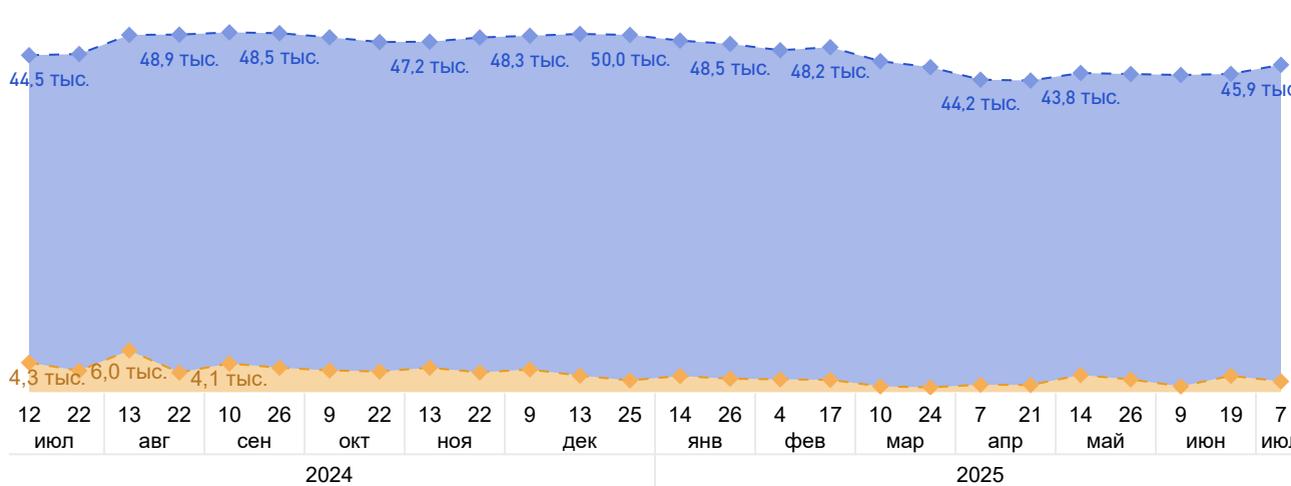
АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ И ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ 2024-2025ГГ.

МОСКВА

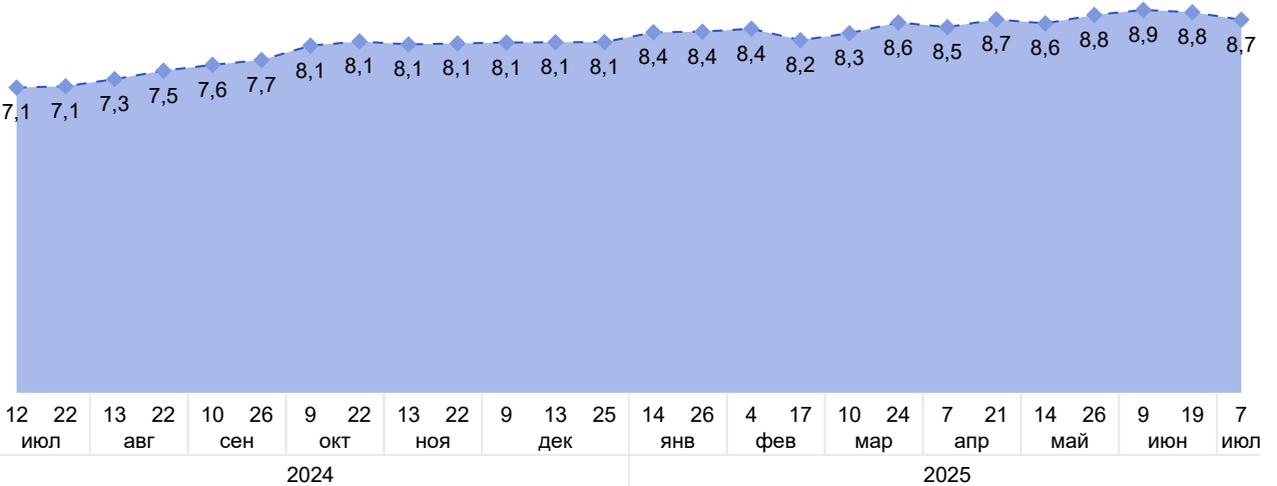
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Структура кол-ва лотов в прайсе

◆ новые* ◆ старые**

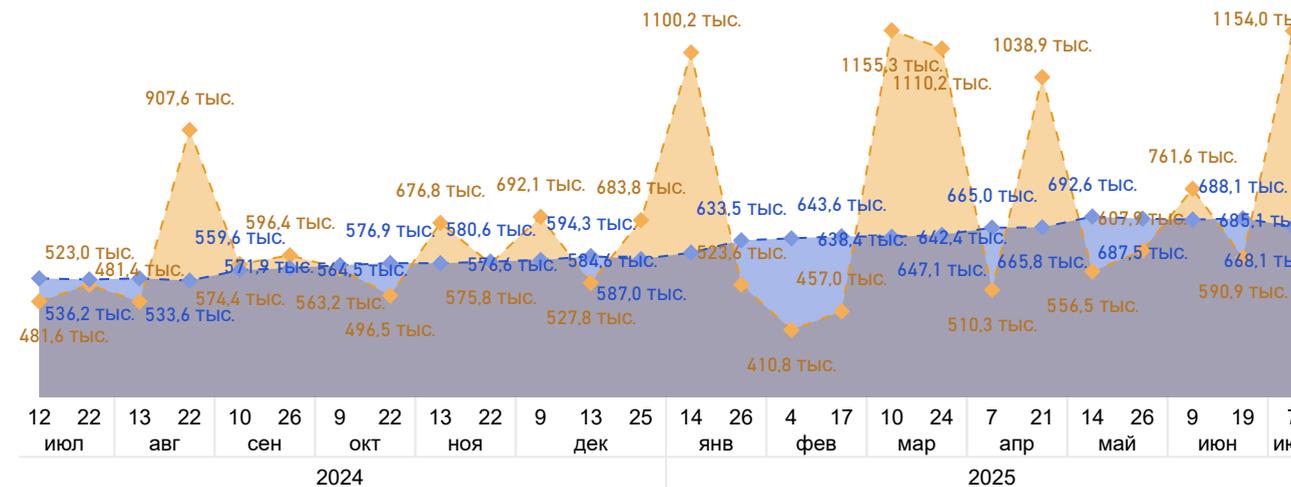


Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.



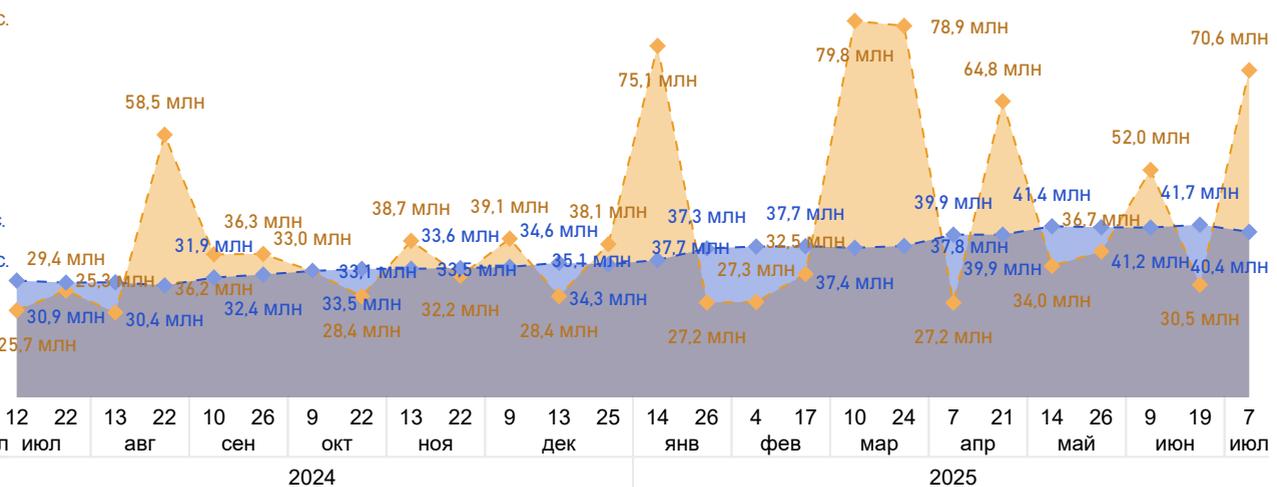
Средняя цена кв.м лота, руб

◆ новые* ◆ старые**



Средний бюджет покупки лота, руб

◆ новые* ◆ старые**



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

** Лоты, находившиеся в прайсах в предыдущие периоды

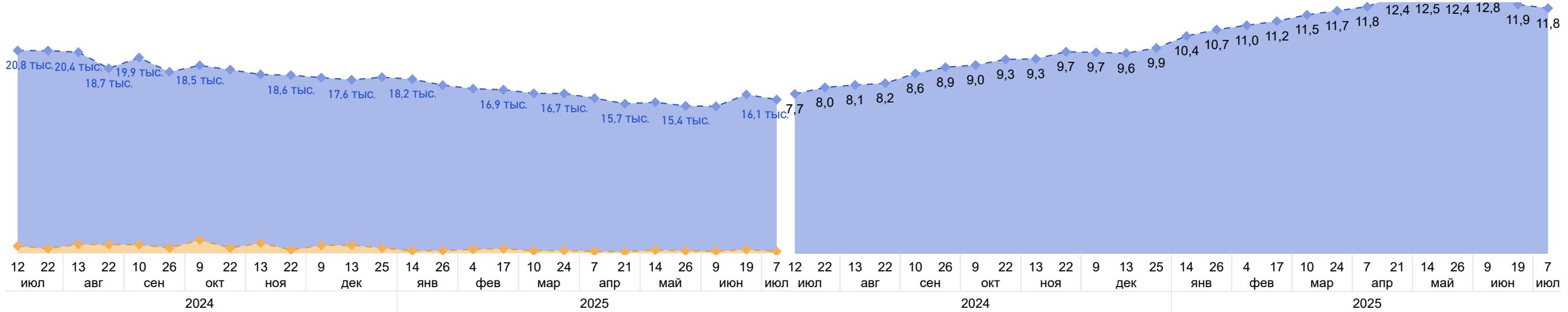
АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ И ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ 2024-2025ГГ.

НОВАЯ МОСКВА

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Структура кол-ва лотов в прайсе

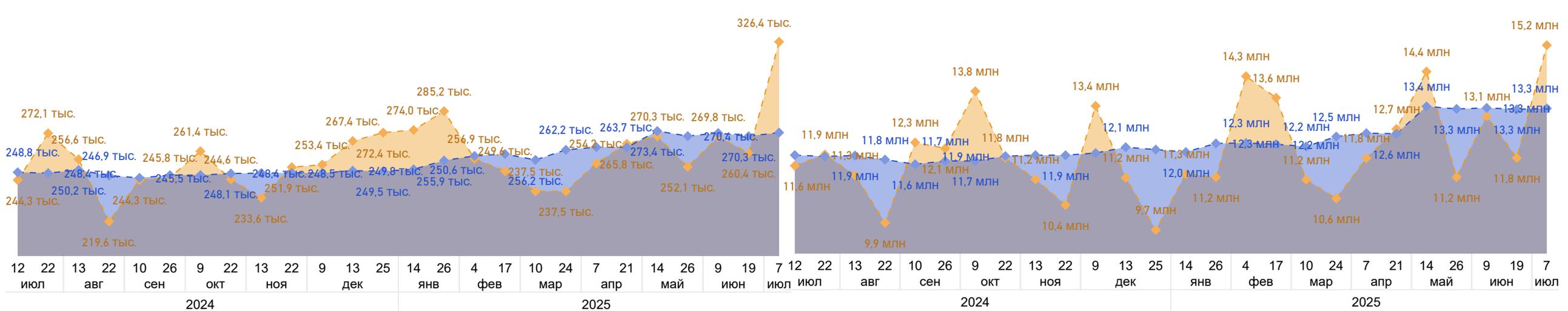
◆ новые* ◆ старые**



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, находившиеся в прайсах в предыдущие периоды

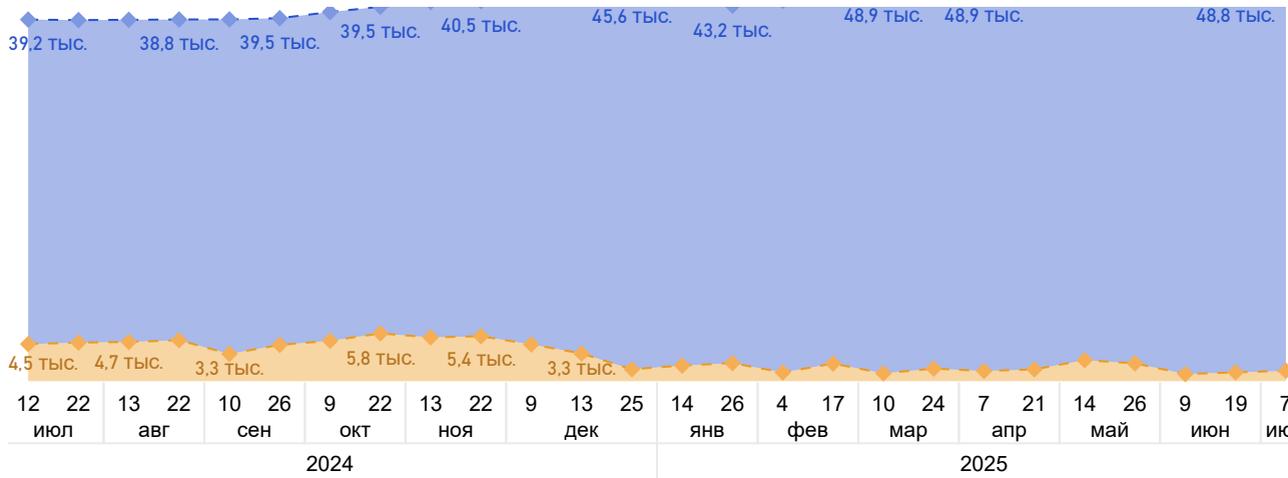
АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ И ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ 2024-2025ГГ.

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

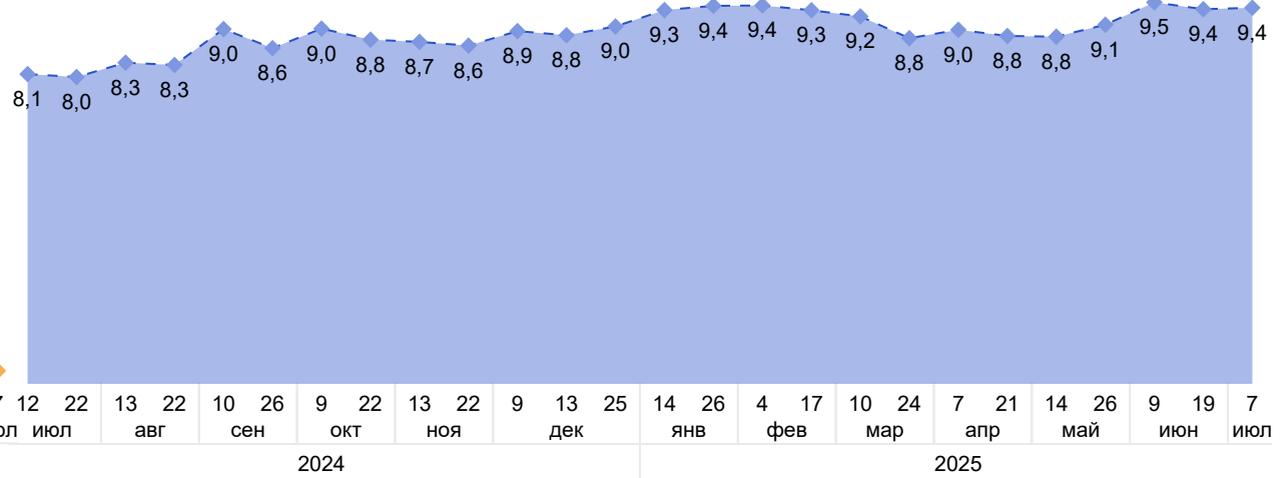
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Структура кол-ва лотов в прайсе

◆ новые* ◆ старые**

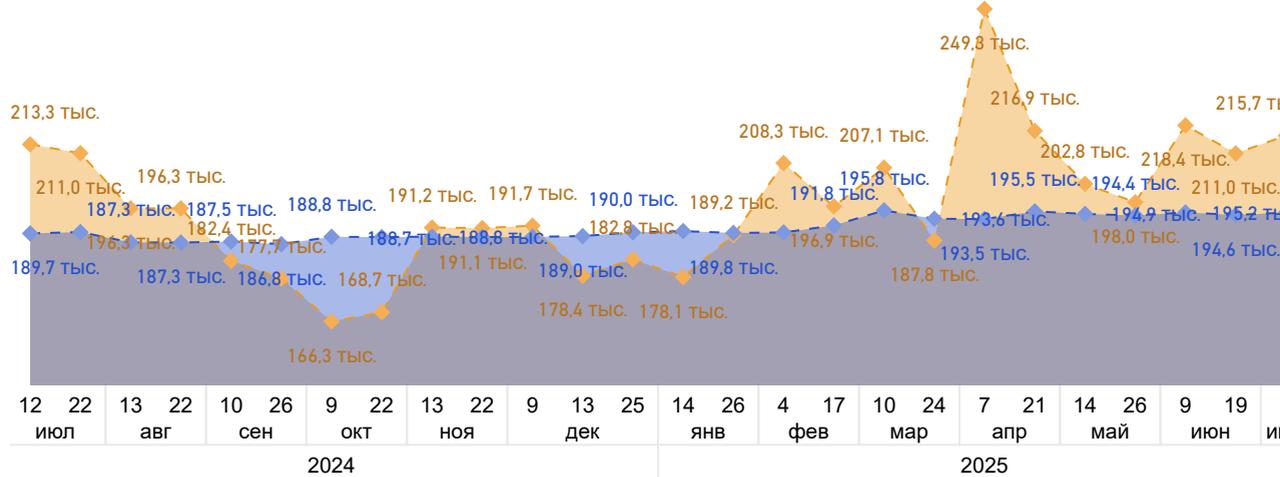


Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.



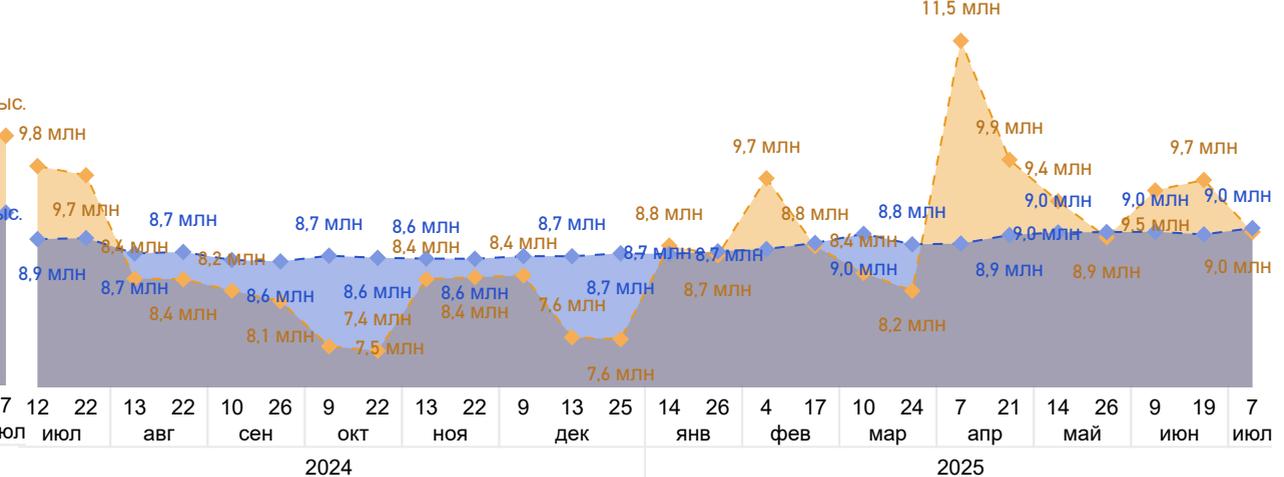
Средняя цена кв.м лота, руб

◆ новые* ◆ старые**



Средний бюджет покупки лота, руб

◆ новые* ◆ старые**



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

** Лоты, находившиеся в прайсах в предыдущие периоды

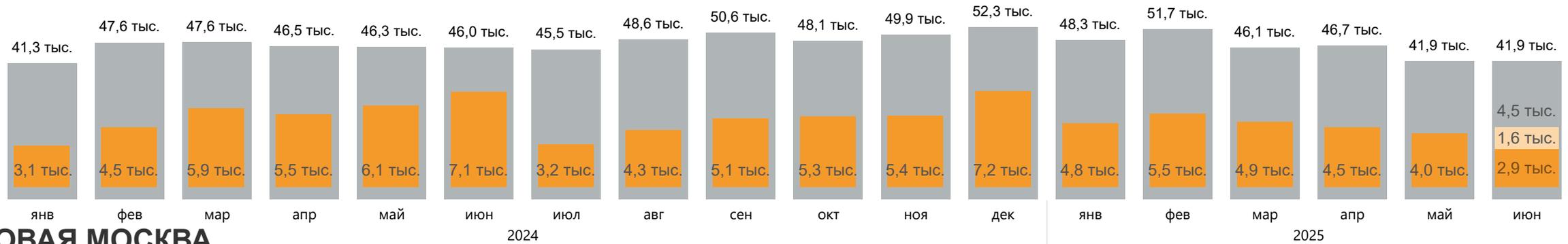


Динамика коэффициента поглощения

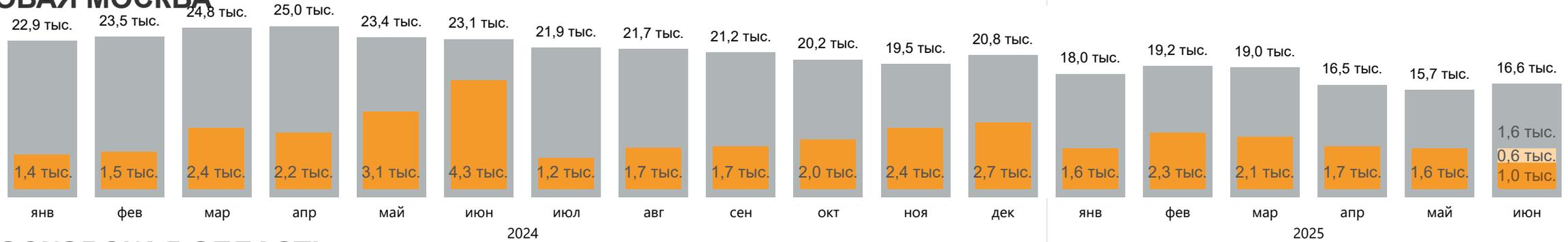


СООТНОШЕНИЕ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ И В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025*ГГ.

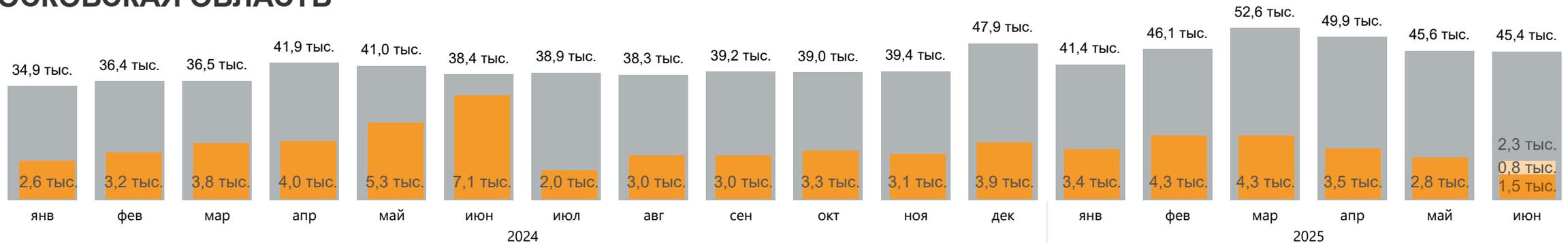
МОСКВА



НОВАЯ МОСКВА



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



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

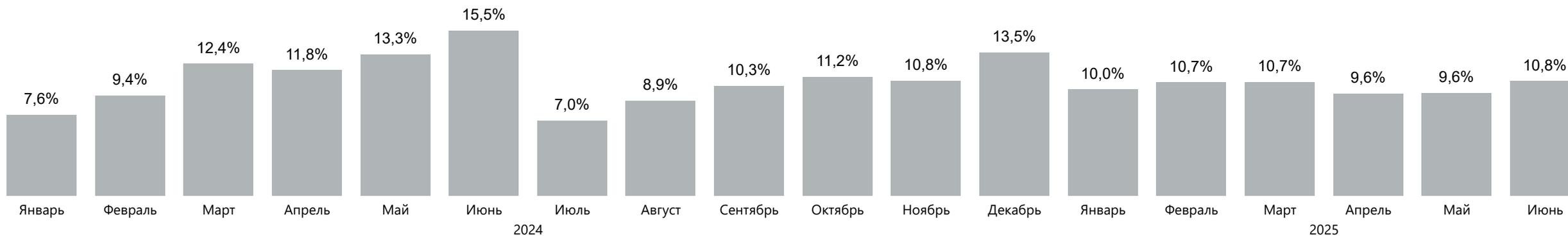
* Фактические данные по сделкам за июнь 2025 г. неполные по дате договора, представлены как факт+прогноз.

СООТНОШЕНИЕ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ** И В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025*ГГ.

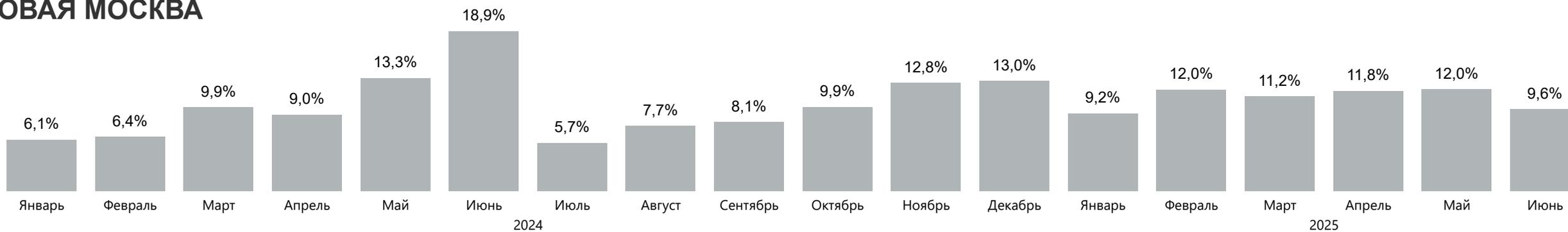
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

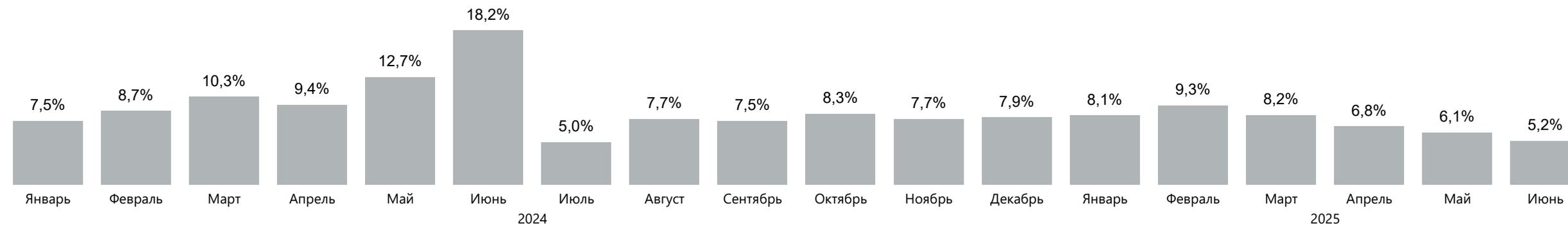
МОСКВА



НОВАЯ МОСКВА



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



* Фактические данные по сделкам за июнь 2025 г. неполные по дате договора, представлены с учетом прогноза

** Из расчета исключены корпуса, введенные в эксплуатацию.