



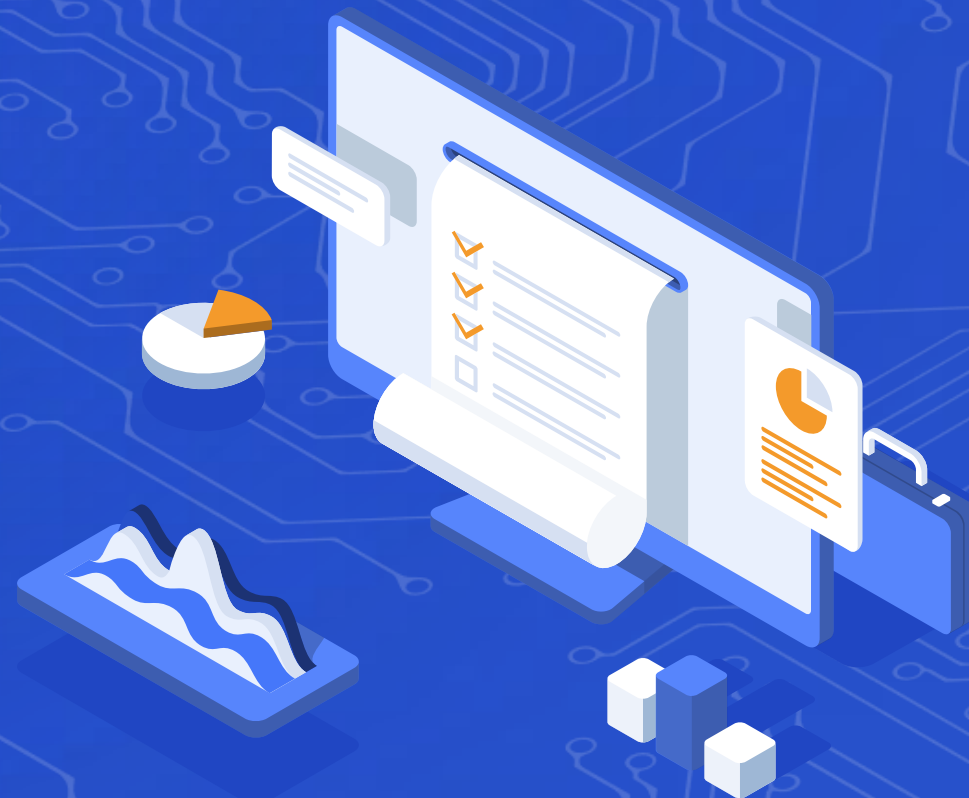
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

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.

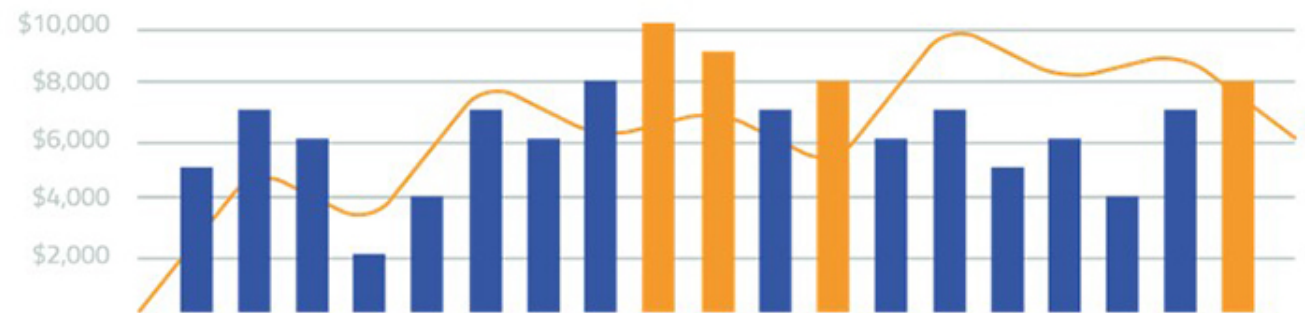
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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

1

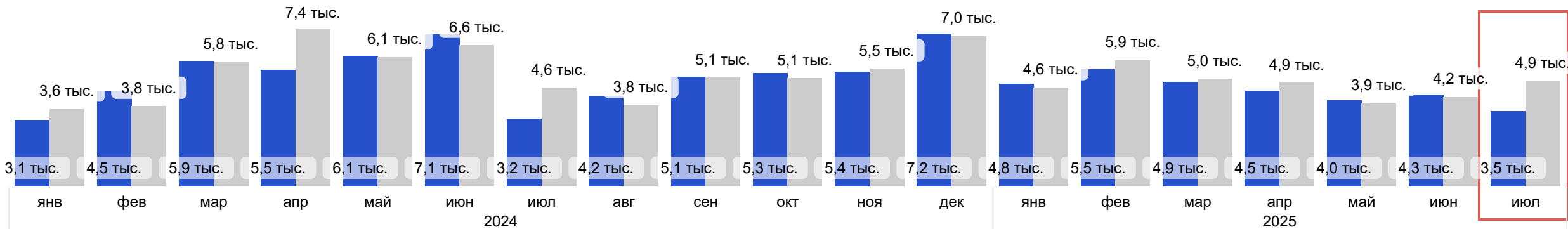
Сделки: структура и динамика



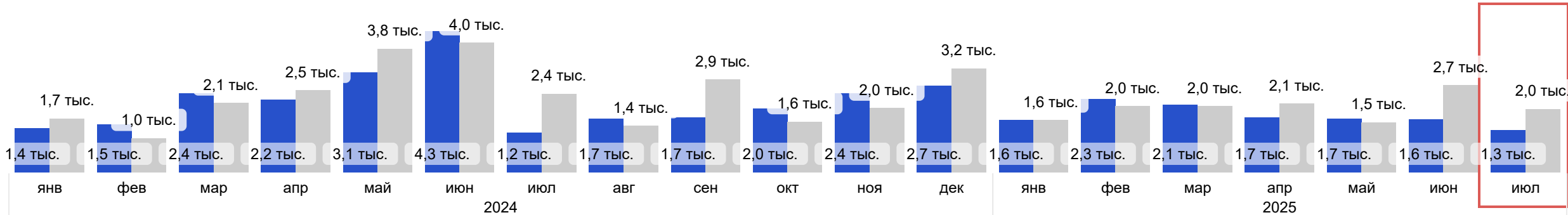
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2024/25ГГ.*

Класс: **ВСЕ КЛАССЫ**

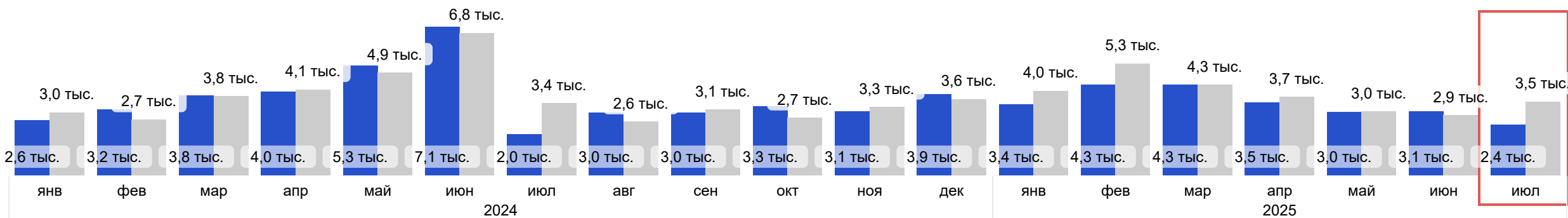
Кол-во лотов в сделках, шт., Москва



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



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



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

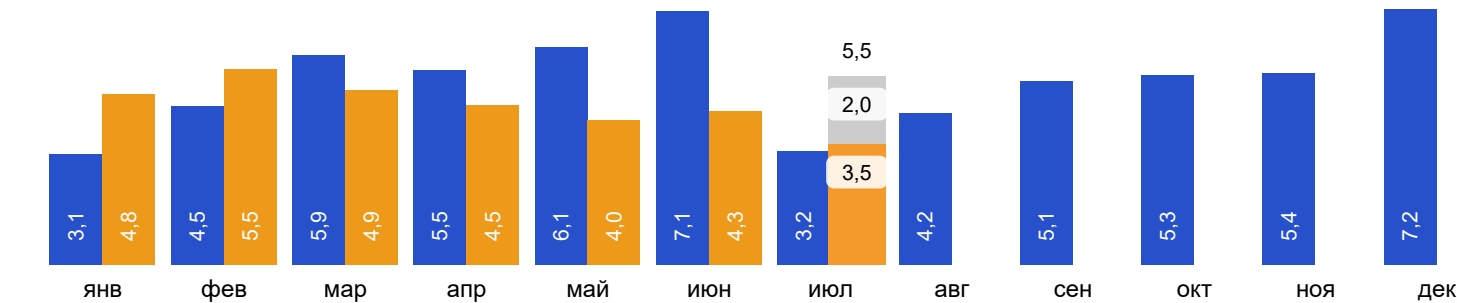
по Дате регистрации по Дате договора

ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

ГД 2024 2025

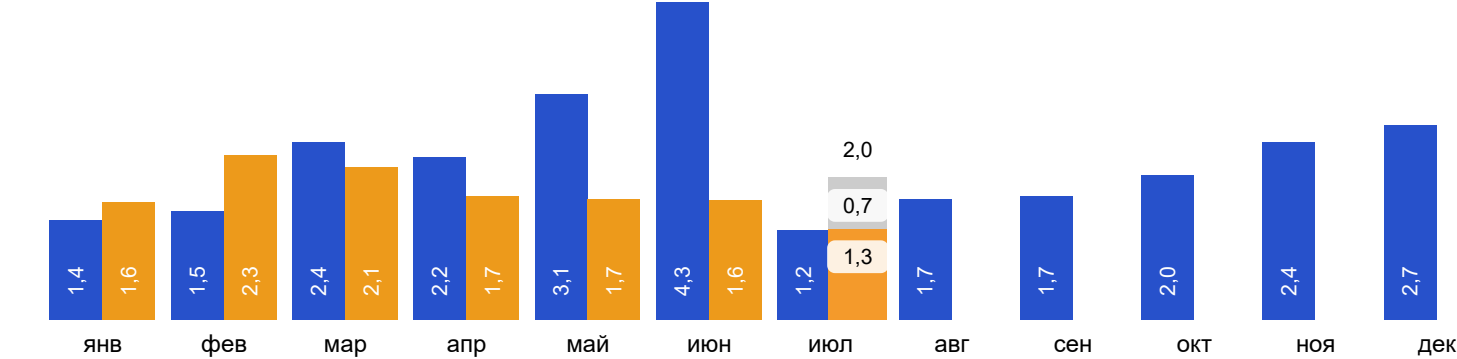
Класс:ВСЕ КЛАССЫ

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



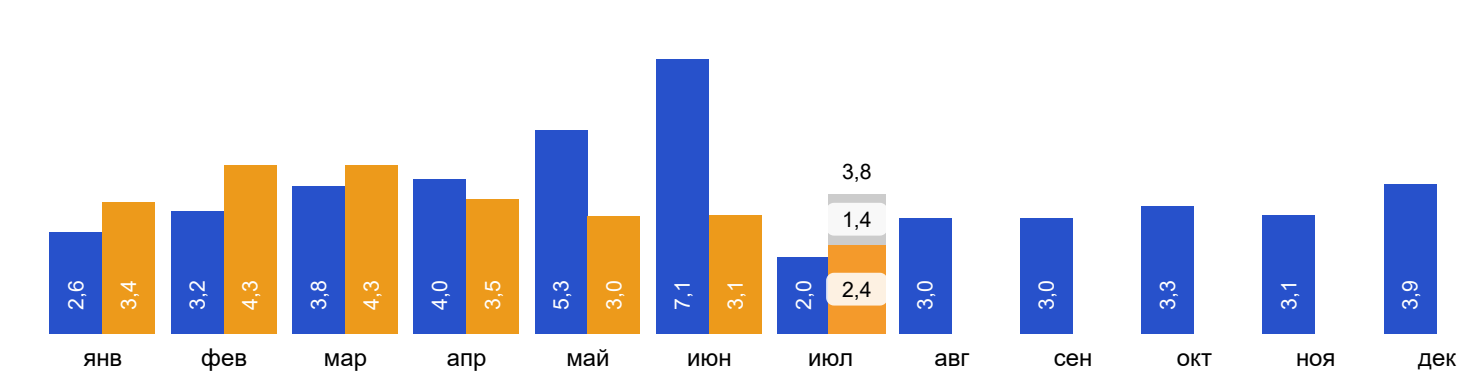
ГД 2024 2025

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



ГД 2024 2025

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



Период: январь-июнь

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	32,1 тыс.	28,0 тыс.	↓ -12,9%
2. Новая Москва	14,9 тыс.	10,9 тыс.	↓ -26,8%
3. Московская область	25,9 тыс.	21,7 тыс.	↓ -16,5%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД	2024		2025	
	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме
1. Москва	80	0,2%		
3. Московская область	13	0,1%	373	1,7%

Прогнозные показатели

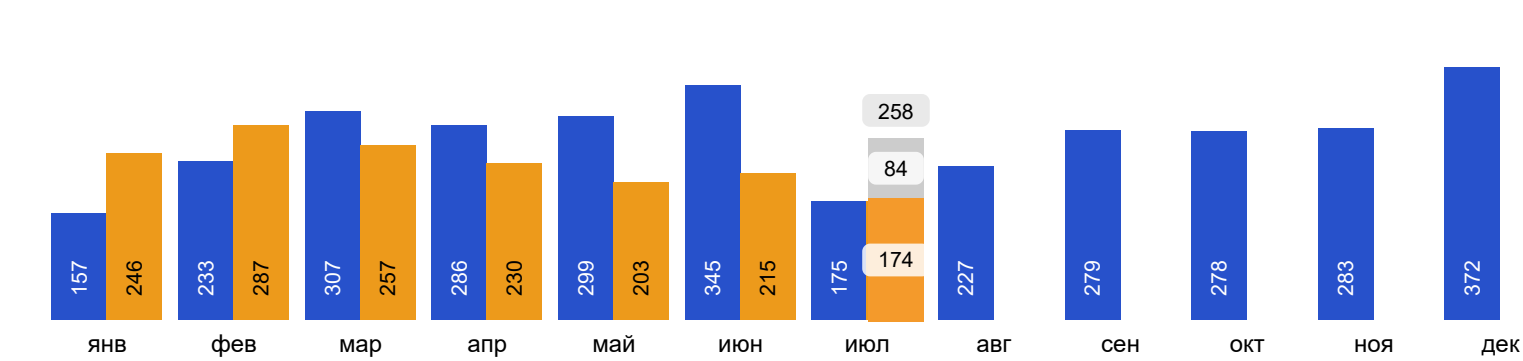
* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

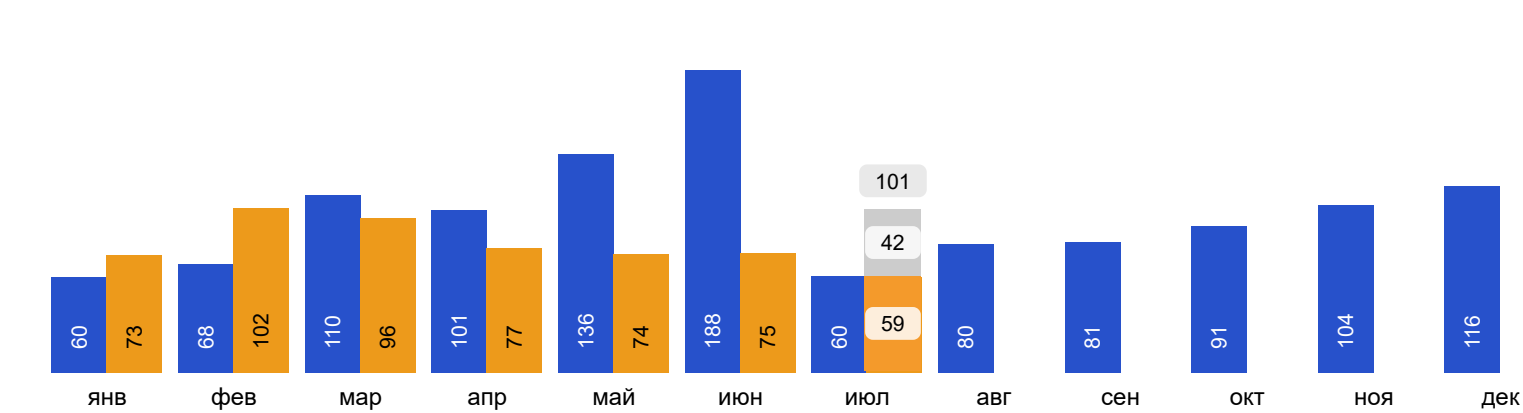
Москва. Площадь лотов в сделках, тыс. кв.м

ГД ● 2024 ● 2025



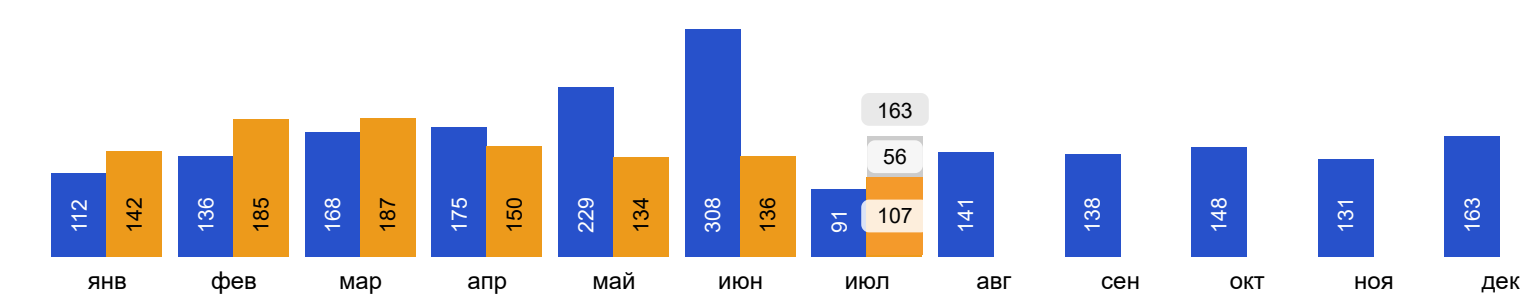
ГД ● 2024 ● 2025

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



ГД ● 2024 ● 2025

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



Период: январь-июнь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	1 627,3 тыс.	1 439,0 тыс.	↓ -11,6%
2. Новая Москва	663,0 тыс.	497,7 тыс.	↓ -24,9%
3. Московская область	1 129,2 тыс.	934,2 тыс.	↓ -17,3%

Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	50,7	51,4	↑ 1,5%
2. Новая Москва	44,4	45,5	↑ 2,5%
3. Московская область	43,5	43,1	↓ -1,0%

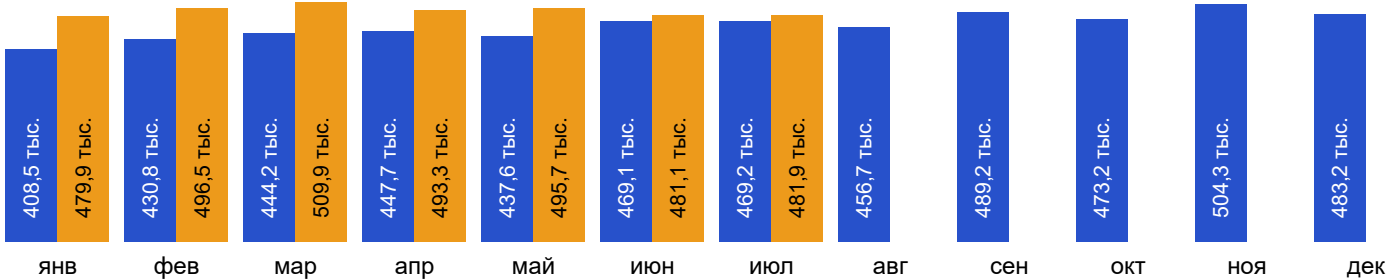
Прогнозные показатели

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

ГД ● 2024 ● 2025

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

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



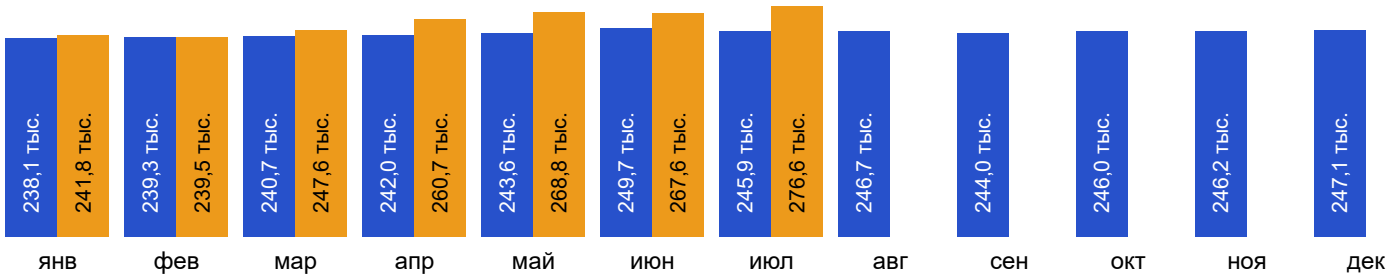
Период: январь-июнь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	717,0 млрд	707,1 млрд	↓ -1,4%
2. Новая Москва	161,5 млрд	126,0 млрд	↓ -22,0%
3. Московская область	212,0 млрд	177,1 млрд	↓ -16,5%

ГД ● 2024 ● 2025

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

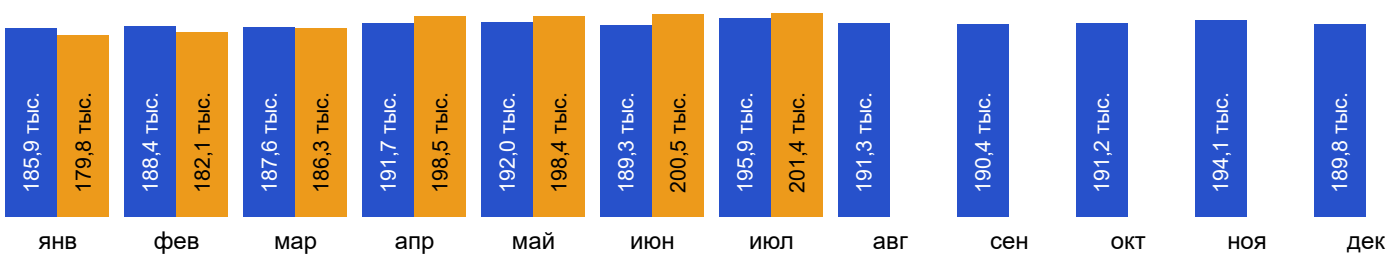


Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	443,5 тыс.	493,1 тыс.	↑ 11,2%
2. Новая Москва	243,7 тыс.	253,3 тыс.	↑ 3,9%
3. Московская область	189,5 тыс.	190,2 тыс.	↑ 0,4%

ГД ● 2024 ● 2025

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



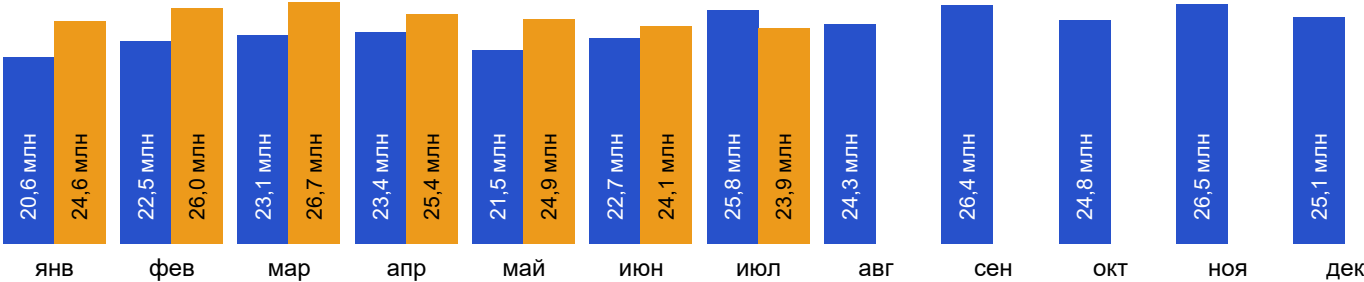
Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	22,4 млн	25,3 млн	↑ 12,9%
2. Новая Москва	10,8 млн	11,5 млн	↑ 6,5%
3. Московская область	8,2 млн	8,2 млн	↓ -0,5%

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

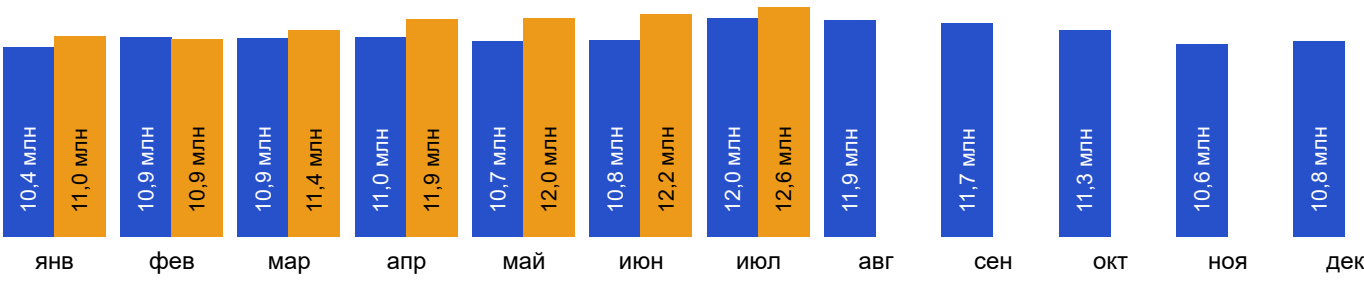
ГД 2024 2025

Средний бюджет лота в сделках (руб), Москва



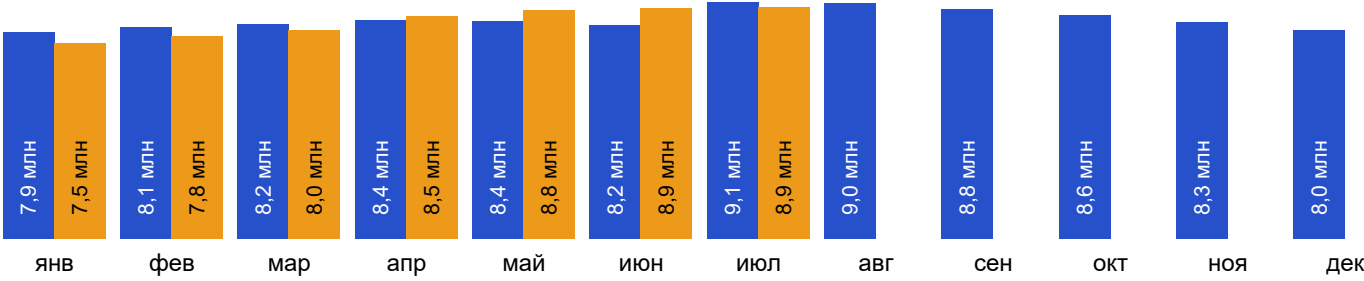
ГД 2024 2025

Средний бюджет лота в сделках (руб), Новая Москва



ГД 2024 2025

Средний бюджет лота в сделках (руб), Московская область



Период: январь-июнь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	717,0 млрд	707,1 млрд	↓ -1,4%
2. Новая Москва	161,5 млрд	126,0 млрд	↓ -22,0%
3. Московская область	212,0 млрд	177,1 млрд	↓ -16,5%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	443,5 тыс.	493,1 тыс.	↑ 11,2%
2. Новая Москва	243,7 тыс.	253,3 тыс.	↑ 3,9%
3. Московская область	189,5 тыс.	190,2 тыс.	↑ 0,4%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	22,4 млн	25,3 млн	↑ 12,9%
2. Новая Москва	10,8 млн	11,5 млн	↑ 6,5%
3. Московская область	8,2 млн	8,2 млн	↓ -0,5%

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

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

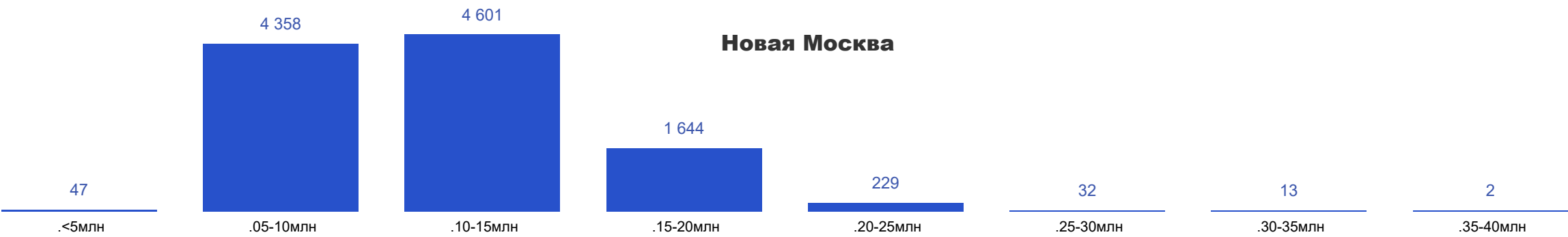
Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Москва



Новая Москва



Московская область



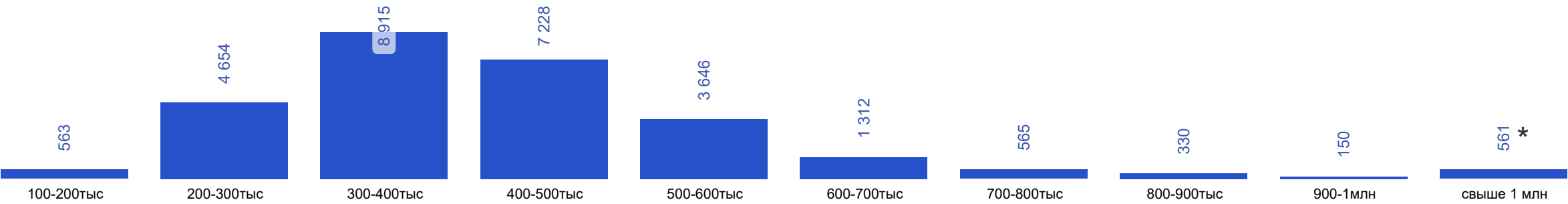
* Доля лотов в диапазоне бюджета свыше 250 млн = 0,43%

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ЦЕНЫ КВ.М 2025Г.

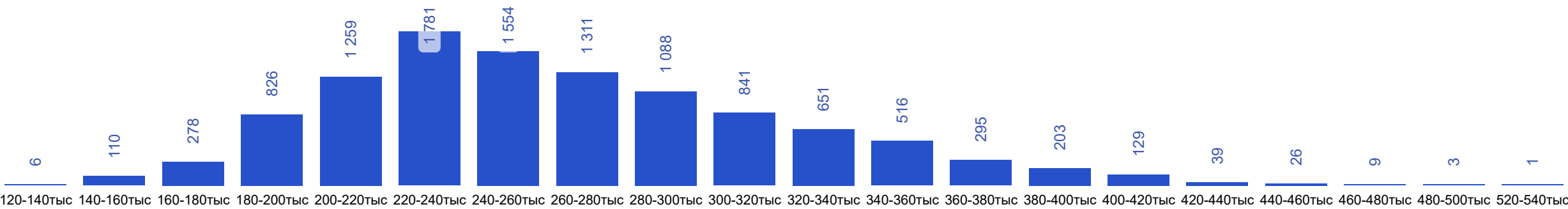
Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

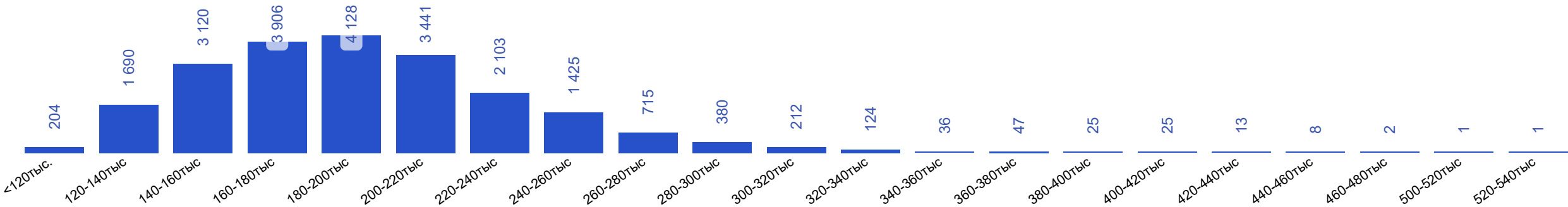
Москва



Новая Москва



Московская область



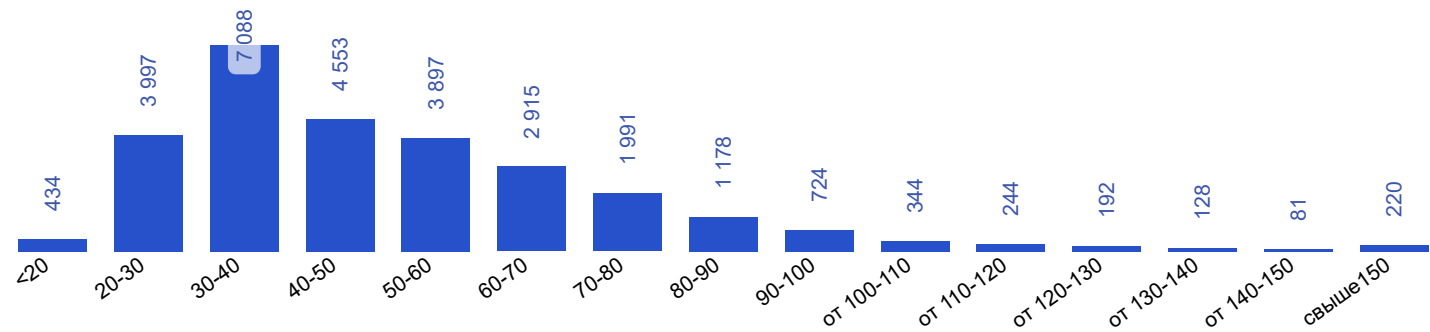
* Доля лотов в диапазоне цены кв.м свыше 1 млн = 2,01%

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

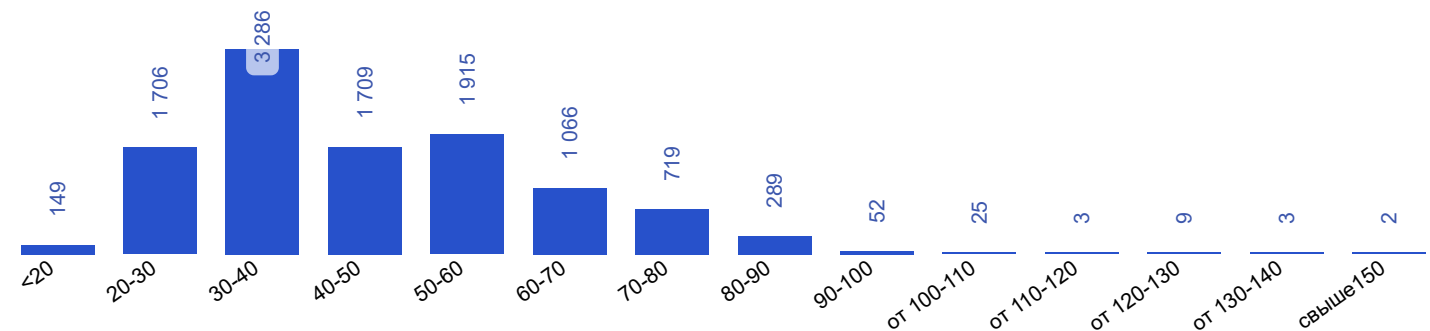
Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

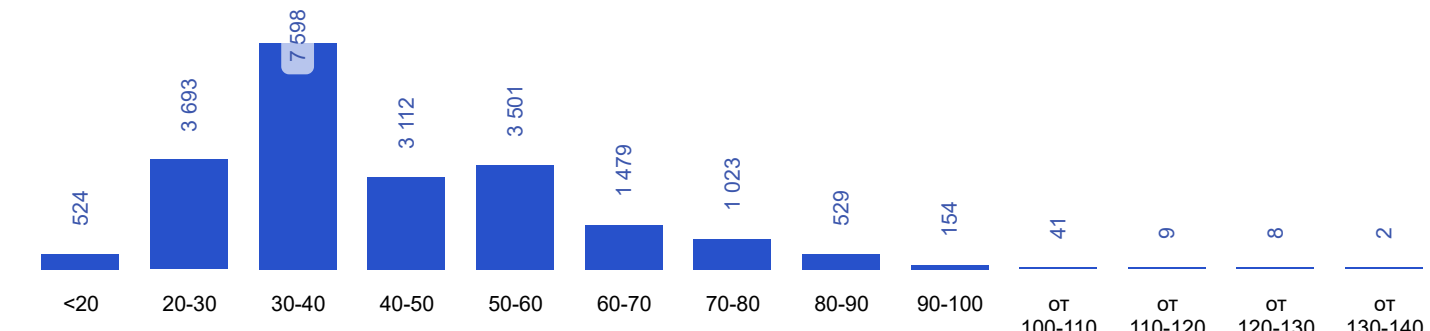
Москва



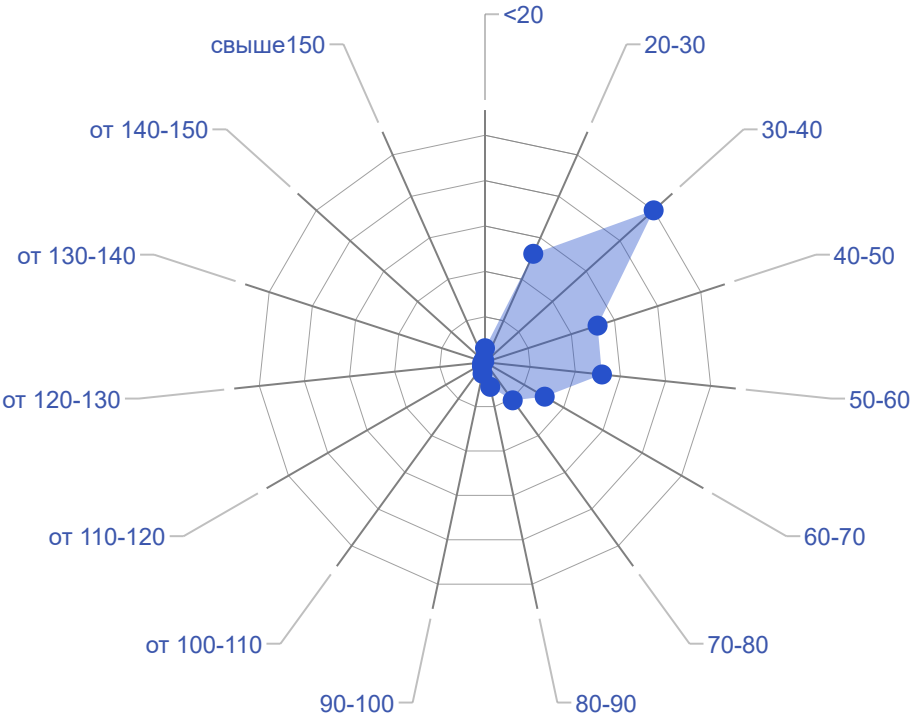
Новая Москва



Московская область



Московский регион



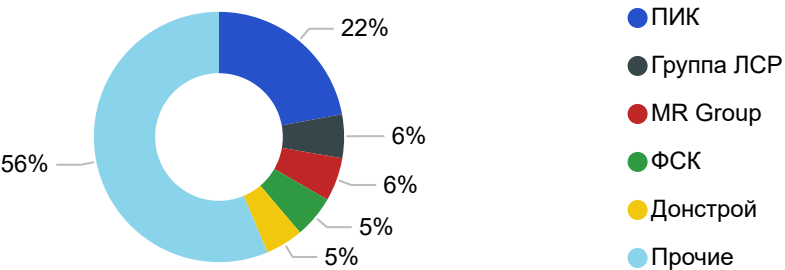
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

bnMAP.pro

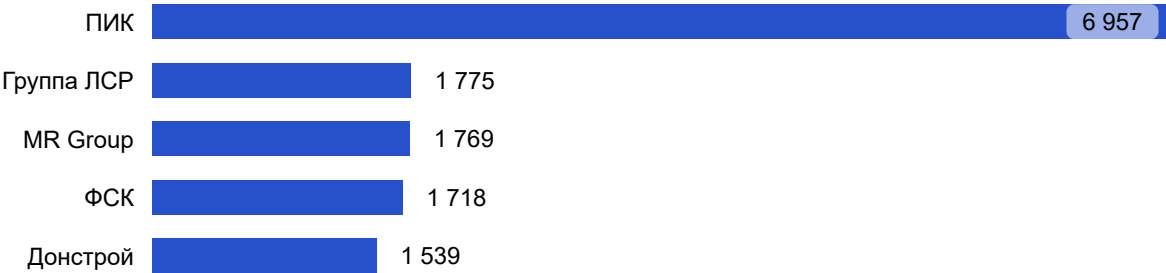
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

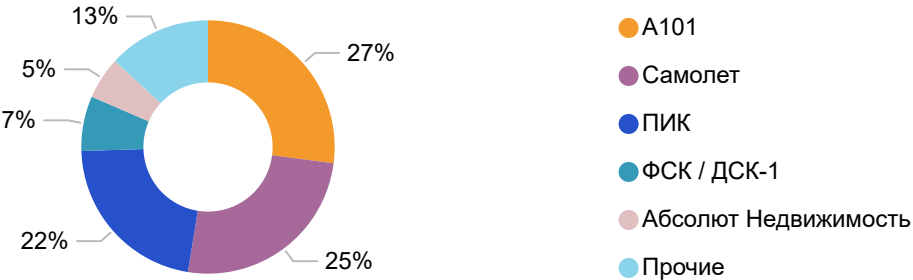
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



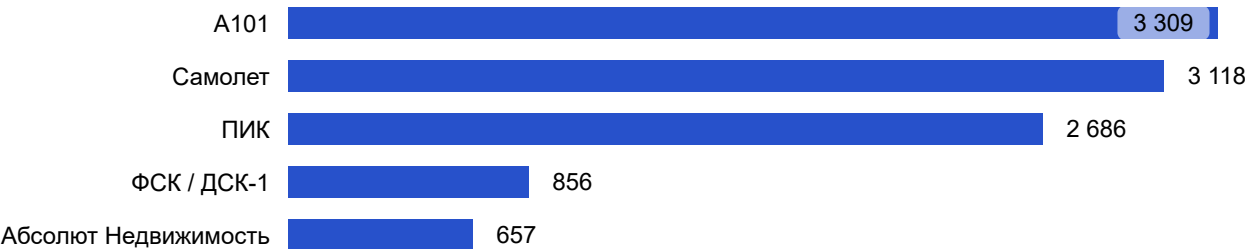
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



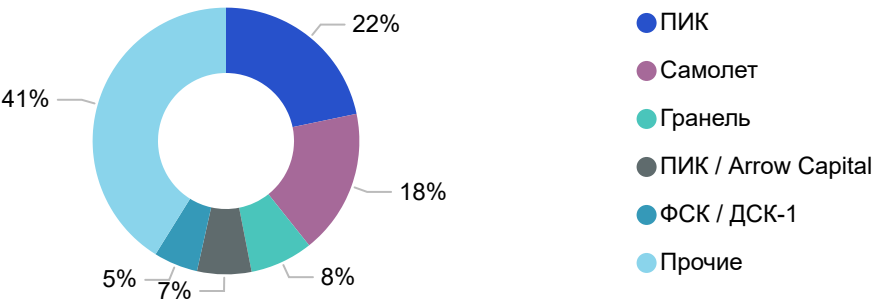
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



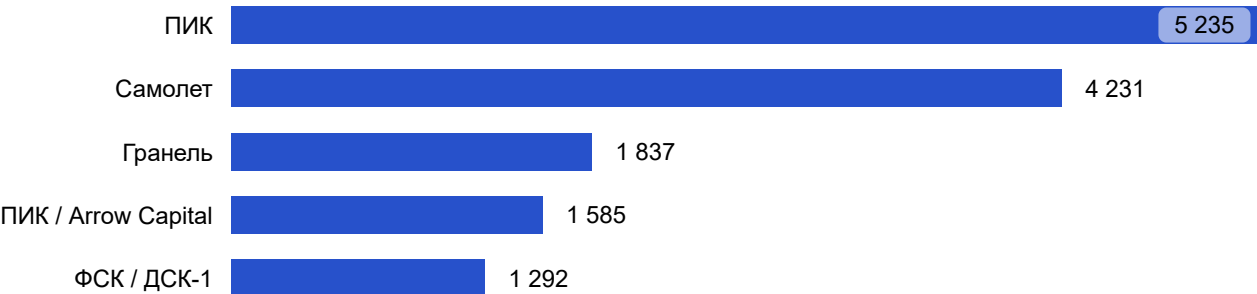
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



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



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



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

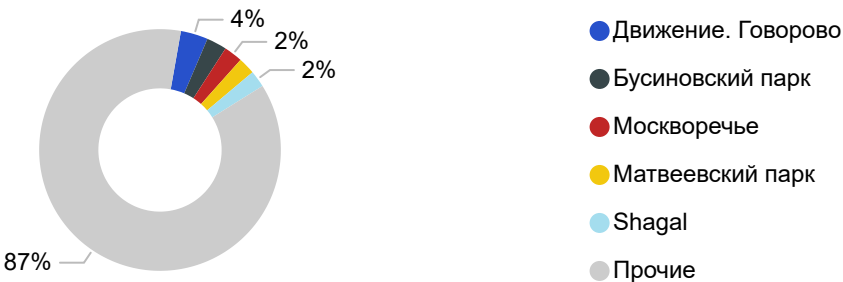
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

bnMAP.pro

Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

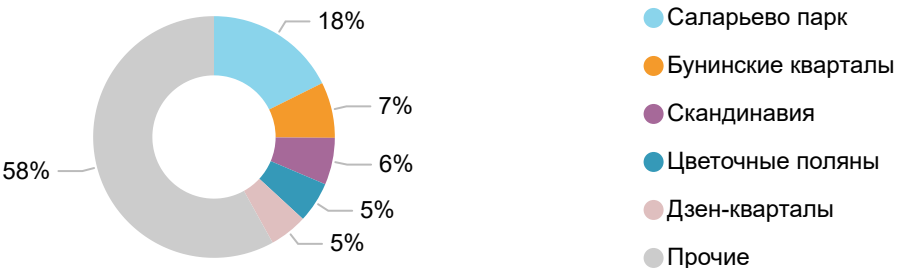
Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Москва



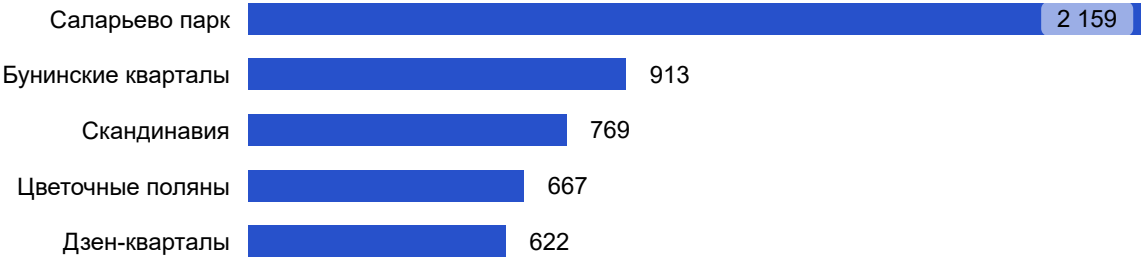
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Москва



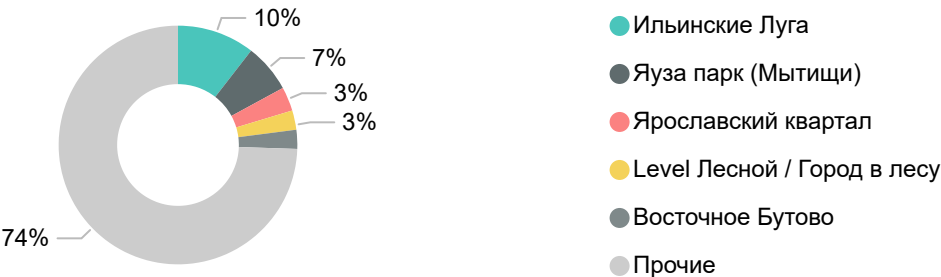
Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



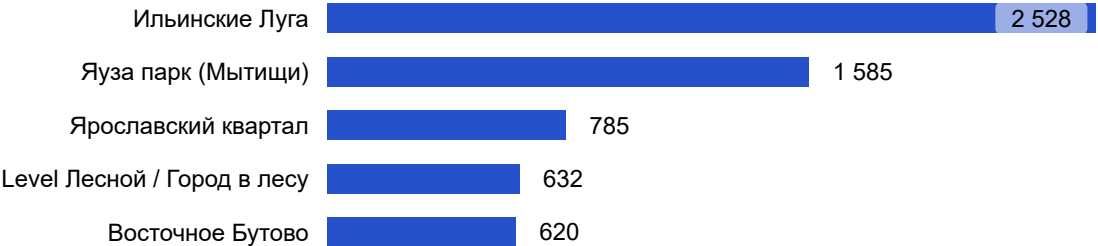
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Новая Москва



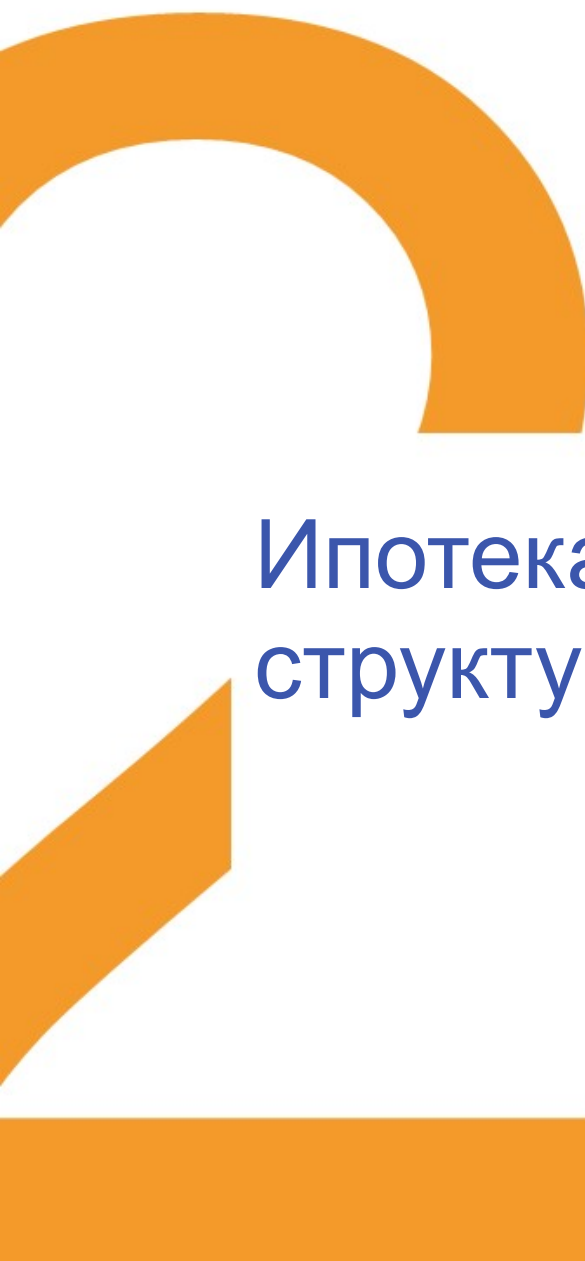
Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Московская область



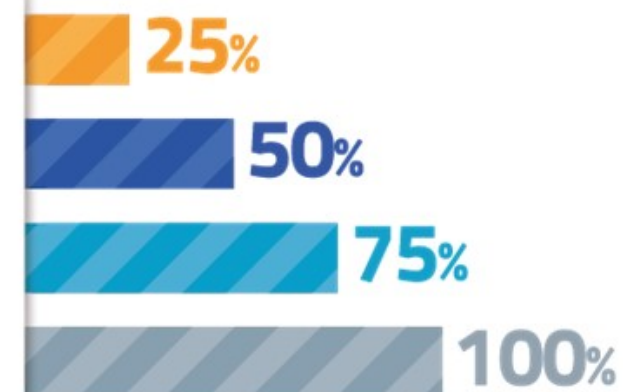
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Московская область



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



Ипотека: структура и динамика

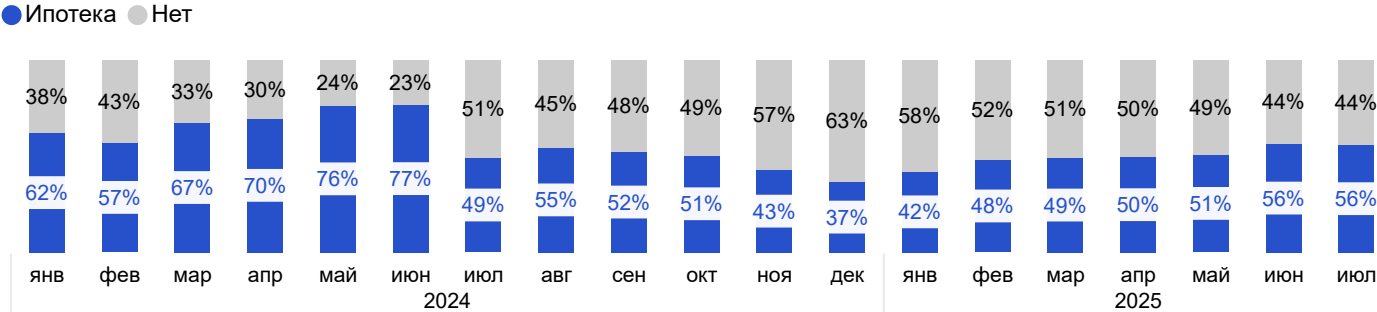


ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

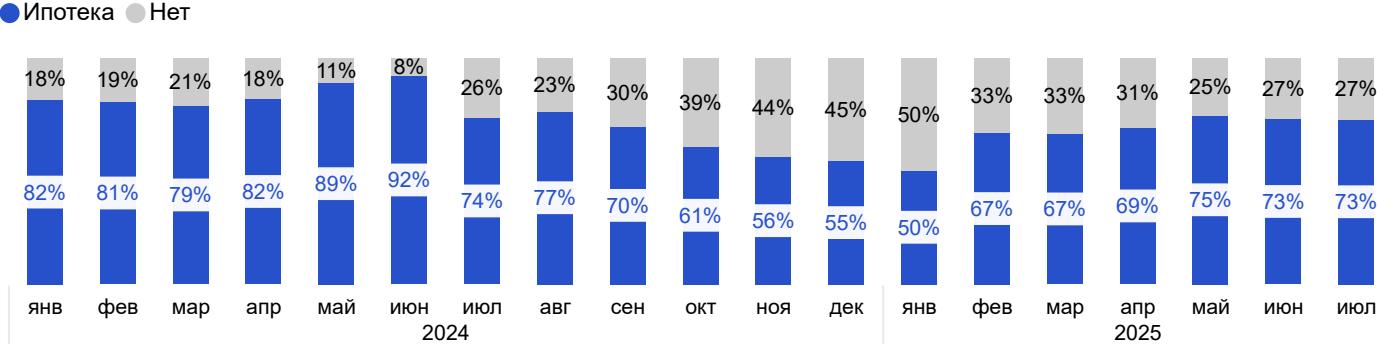
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

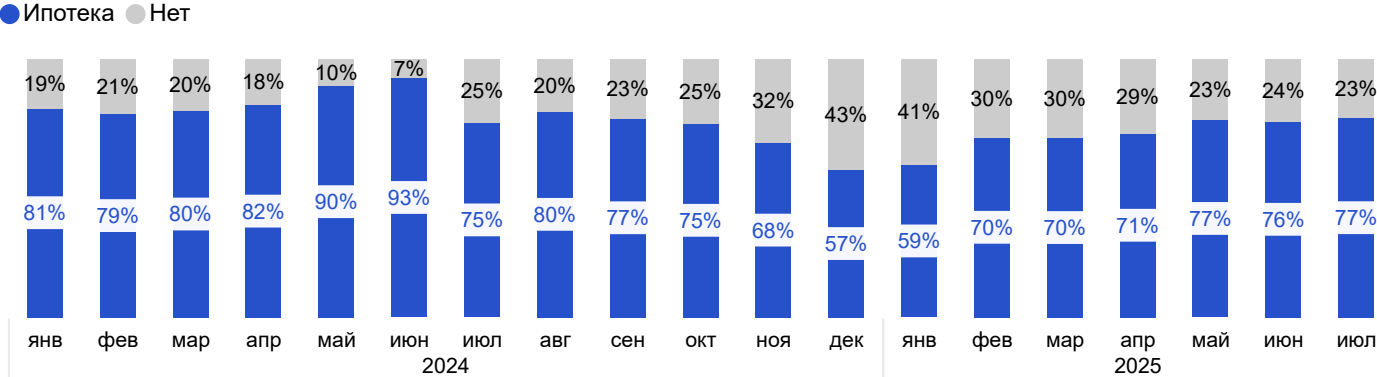
Кол-во лотов в сделках 24/25, Москва, шт



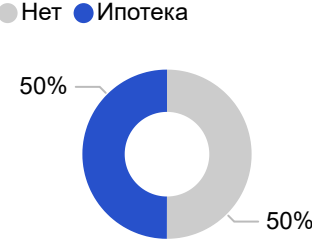
Кол-во лотов в сделках 24/25, Новая Москва, шт



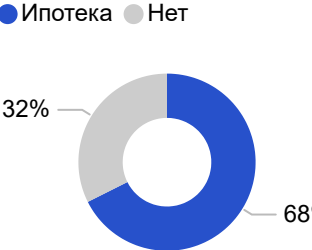
Кол-во лотов в сделках 24/25, Московская область, шт



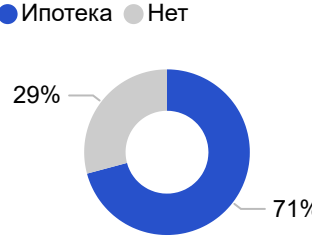
Доля лотов в сделках
с ипотекой в 2025г.



Доля лотов в сделках
с ипотекой в 2025г.



Доля лотов в сделках
с ипотекой в 2025г.



Период: январь-июнь

Динамика кол-ва лотов в сделках с
ипотекой, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	22 367	13 780	↓ -38,4%
2. Новая Москва	12 807	7 321	↓ -42,8%
3. Московская область	22 246	15 198	↓ -31,7%

Динамика долей сделок с ипотекой

Локация	2024	2025	Динамика долей 25/24
1. Москва	69,6%	49,2%	↓
2. Новая Москва	85,8%	67,0%	↓
3. Московская область	85,7%	70,1%	↓

Средний срок обременения в ипотечной сделке,
лет

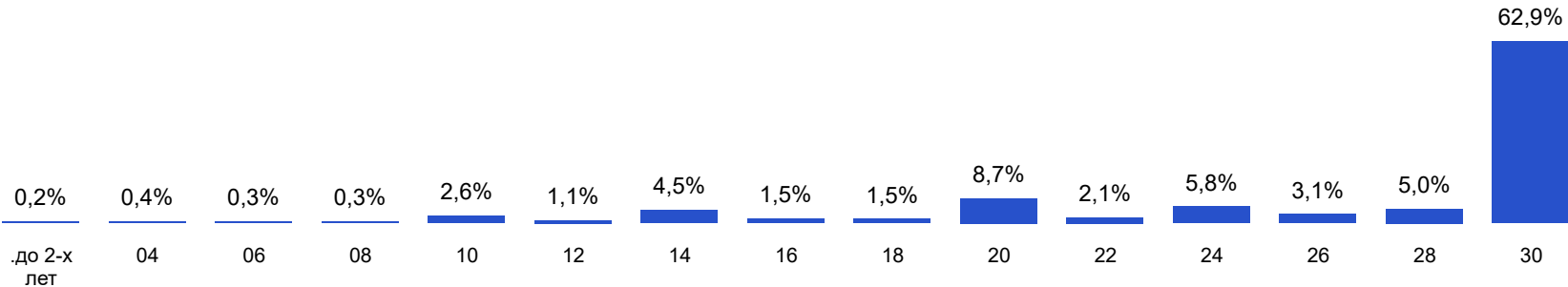
Локация	2024	2025
1. Москва	26,5	26,5
2. Новая Москва	26,9	27,6
3. Московская область	26,5	26,8

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

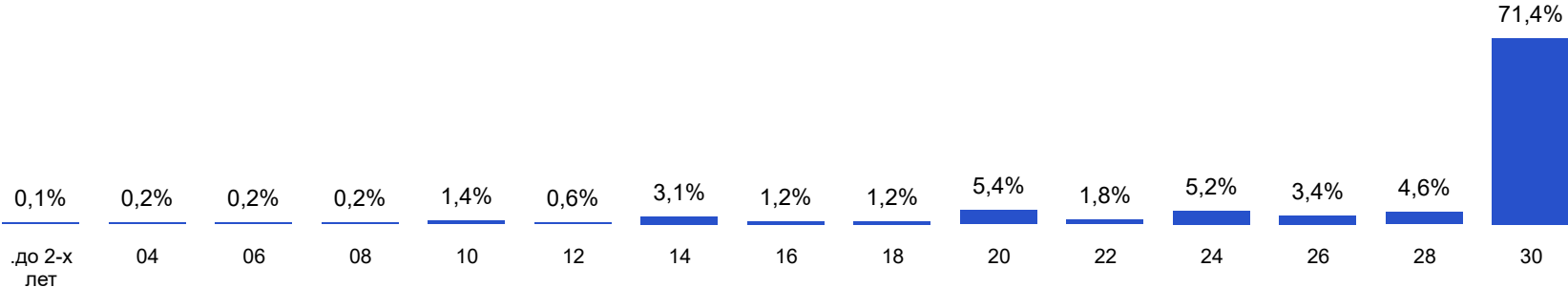
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК ПО СРОКАМ ОБРЕМЕНЕНИЯ, 2025Г.

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

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



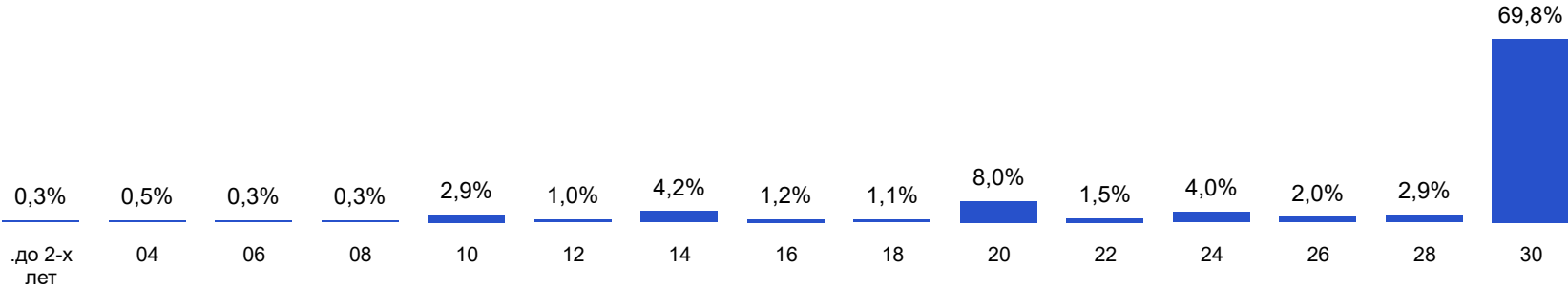
Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Новая Москва



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025
1. Москва	26,8	26,5
2. Новая Москва	27,2	27,7
3. Московская область	26,8	26,8

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

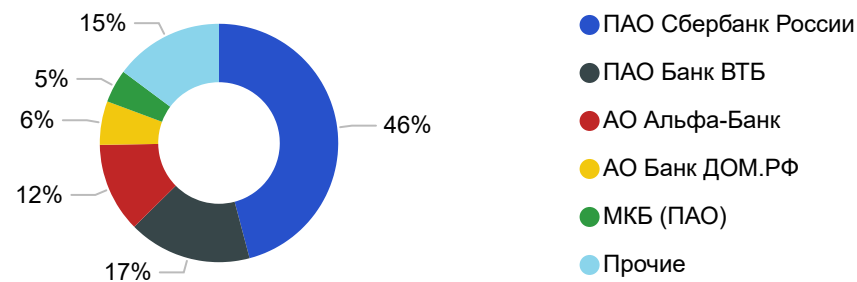


СТРУКТУРА БАНКОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ
В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК, 2025Г.

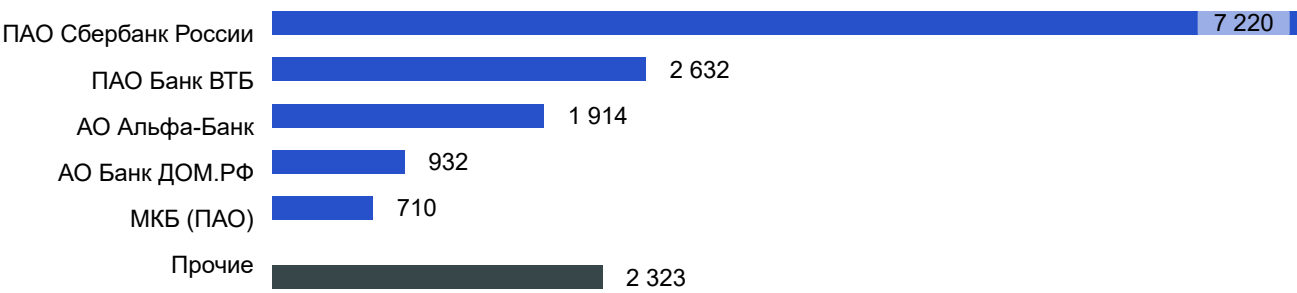
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

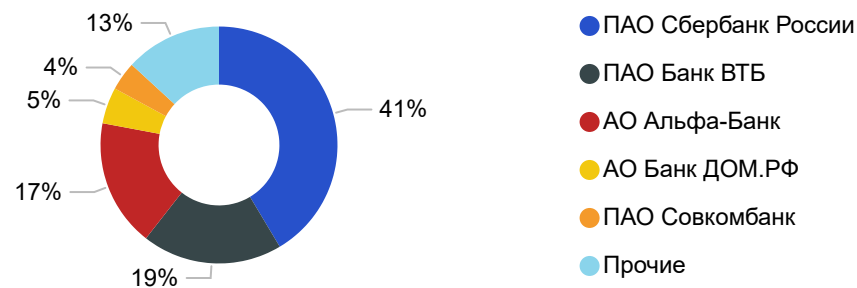
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Москва



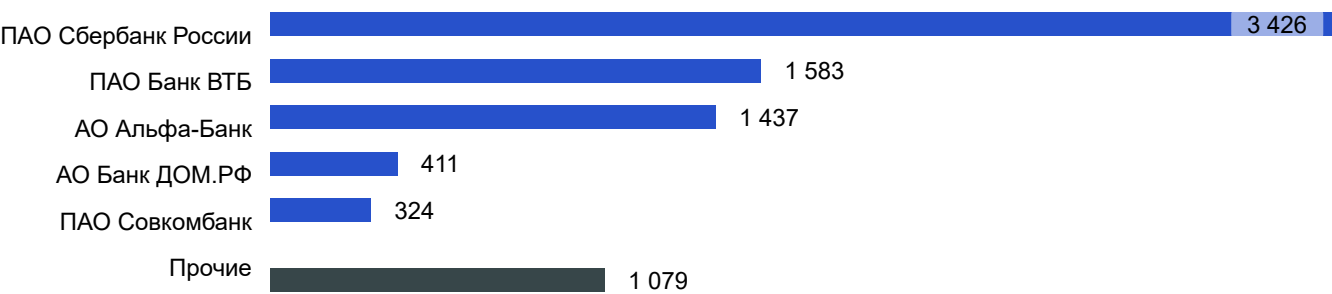
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами , Москва



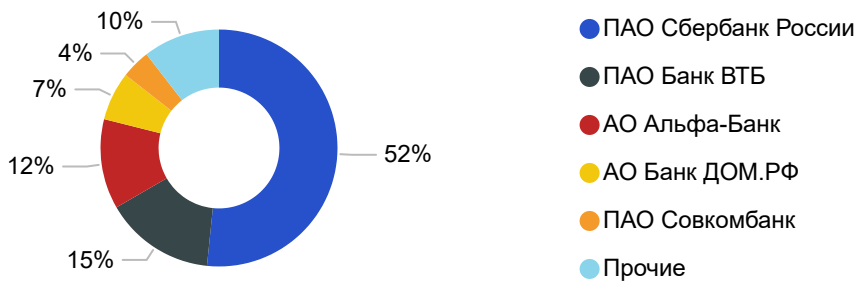
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Новая Москва



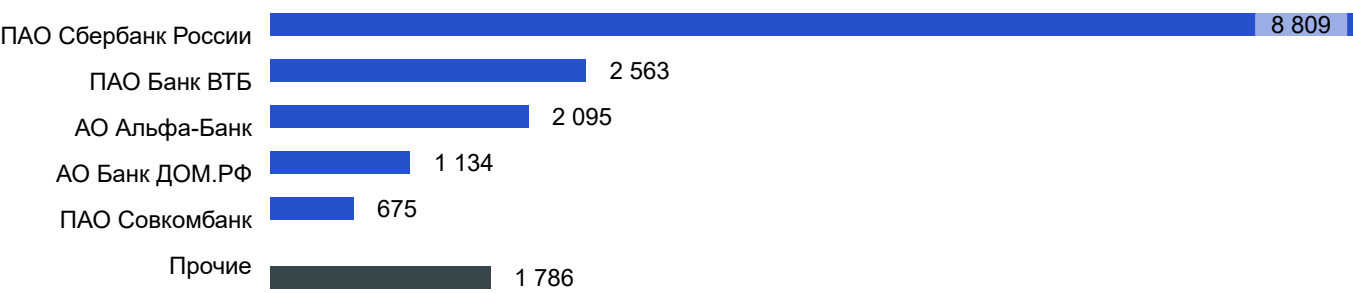
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами , Новая Москва



Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Московская область



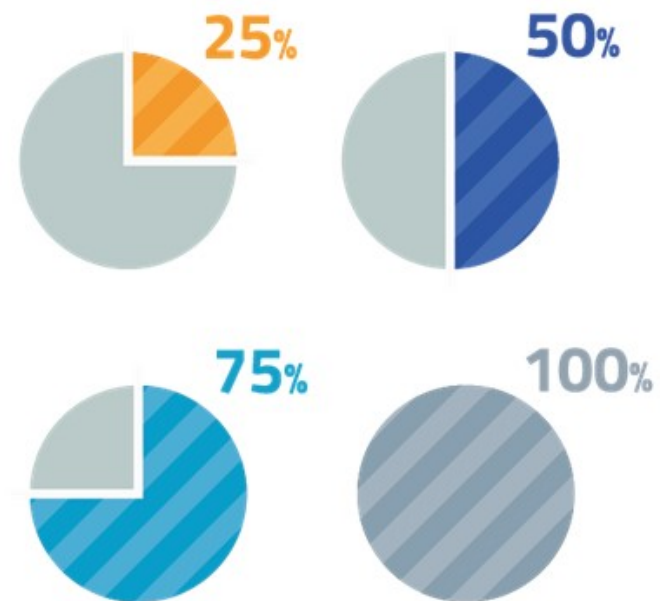
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами , Московская область



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



Строительство и проектные объемы

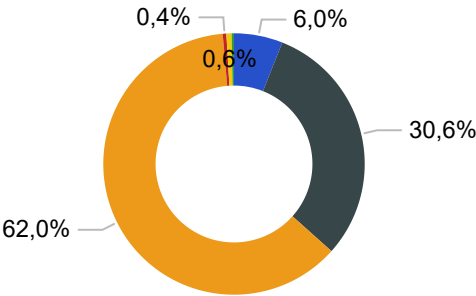
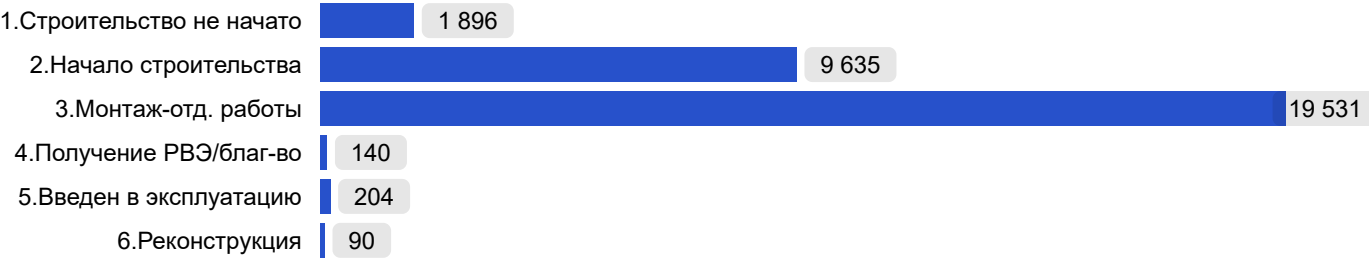


СТРУКТУРА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ
В СДЕЛКАХ В РЫНОК НА ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА, 2025Г.

Период: январь-июль

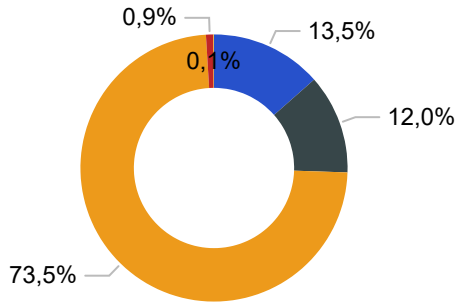
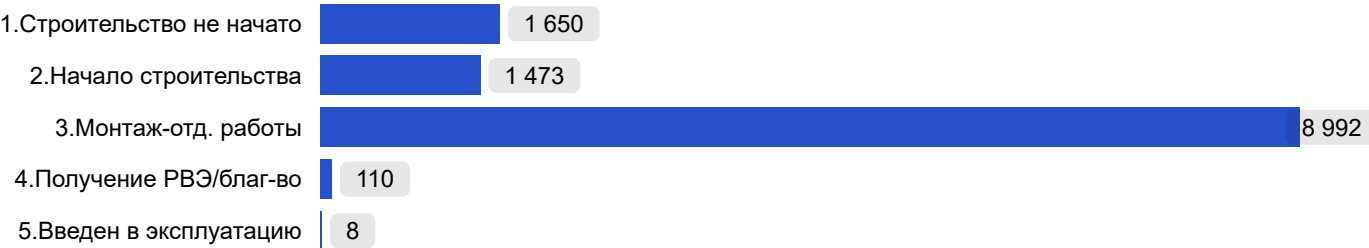
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Москва



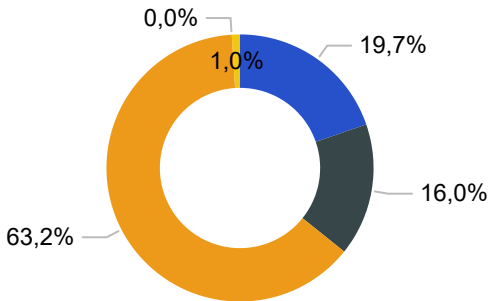
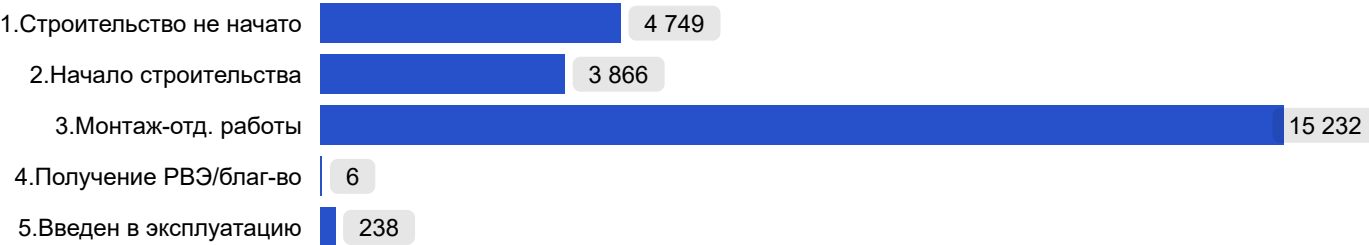
- 1. Строительство не начато
- 2. Начало строительства
- 3. Монтаж-отд. работы
- 4. Получение РВЭ/благ-во
- 5. Введен в эксплуатацию
- 6. Реконструкция

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

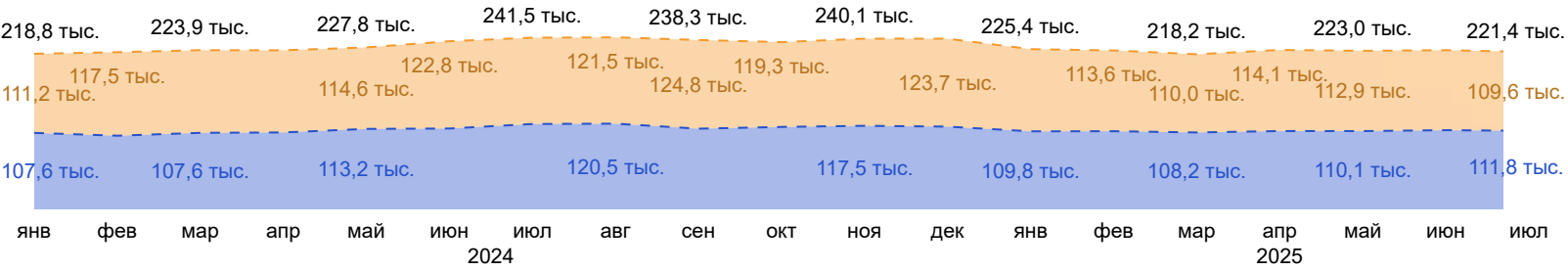
* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

СТРУКТУРА И ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ И ПРОЕКТНЫЕ ОСТАТКИ НА ИЮЛЬ 2025

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

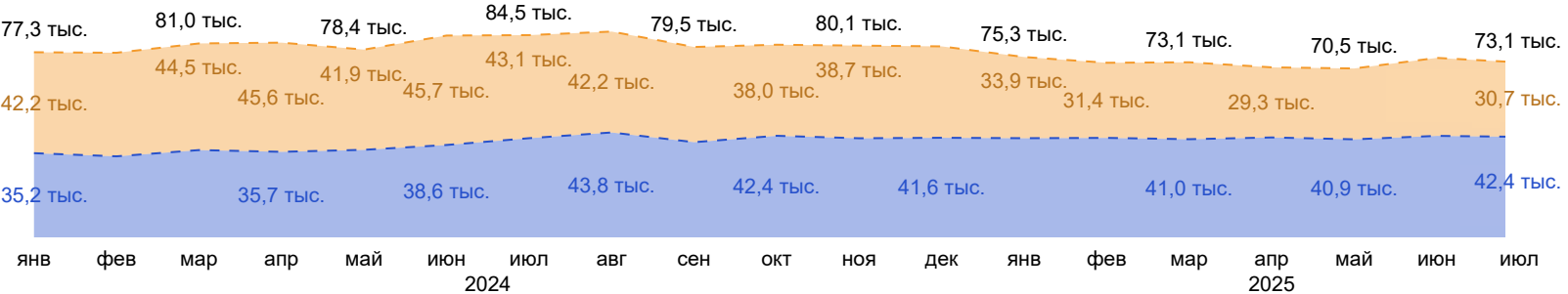
● Кол-во сделок с лотами, шт ● Кол-во нереализованных остатков

Москва



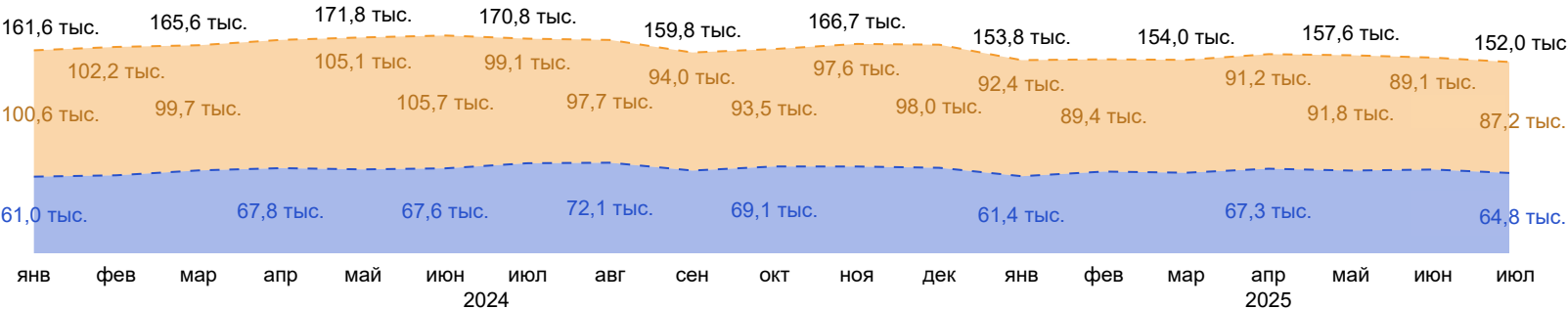
● Кол-во сделок с лотами, шт ● Кол-во нереализованных остатков

Новая Москва



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

Московская область



Данные представлены накопленным итогом, данные по сделкам за июль 2025 г. представлены как факт+прогноз

* Включая **июль** с учетом прогнозного кол-ва

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

***Лоты на экспозиции в строящихся корпусах

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

4 086 шт./мес.

Расчетный срок реализации остатков**

~около 27 мес.

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

38,9 тыс.

~ 35%

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 50%

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

1 604 шт./мес.

Расчетный срок реализации остатков**

~около 19 мес.

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

14,9 тыс.

~ 48%

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 42%

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

2 668 шт./мес.

Расчетный срок реализации остатков**

~около 33 мес.

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

41,3 тыс.

~ 47%

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 57%