

bnMAP.pro

Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 ГГ.

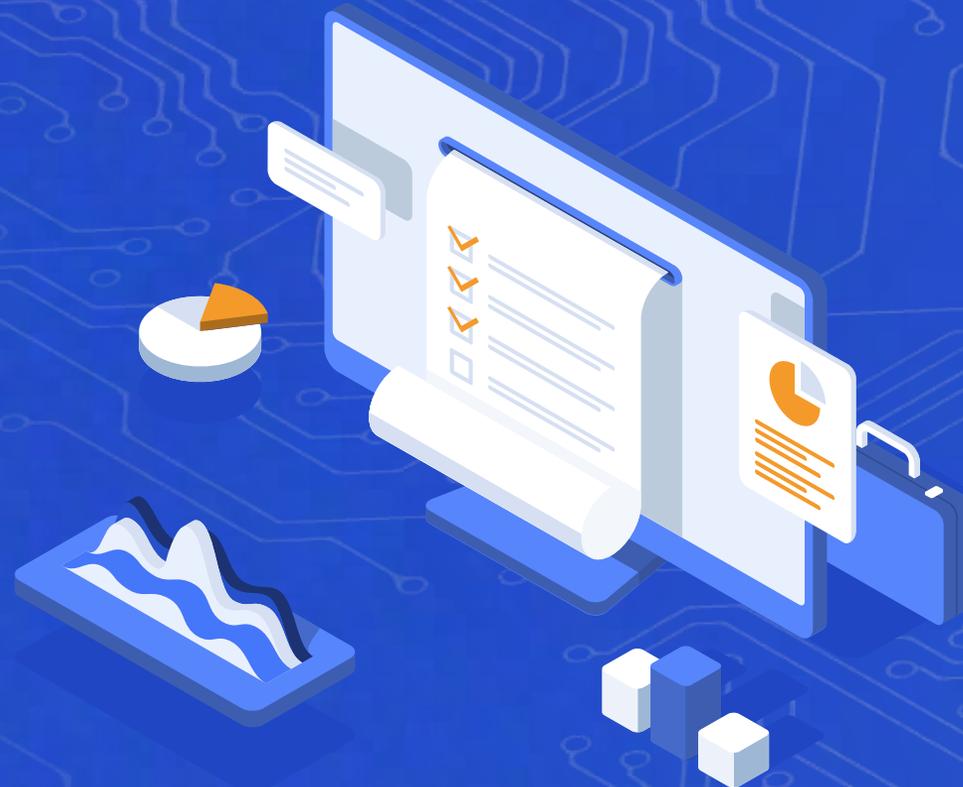
Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ И РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Алексей Шухатович
Директор по региональному развитию bnMAP.pro
+7 (910) 498-66-00
a.shuhatovich@itlabrealty.ru

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.

Пояснения:

Сделки в рынок — сделки, заключенные между продавцами ЮЛ в адрес покупателей ФЛ без учета оптовых сделок.

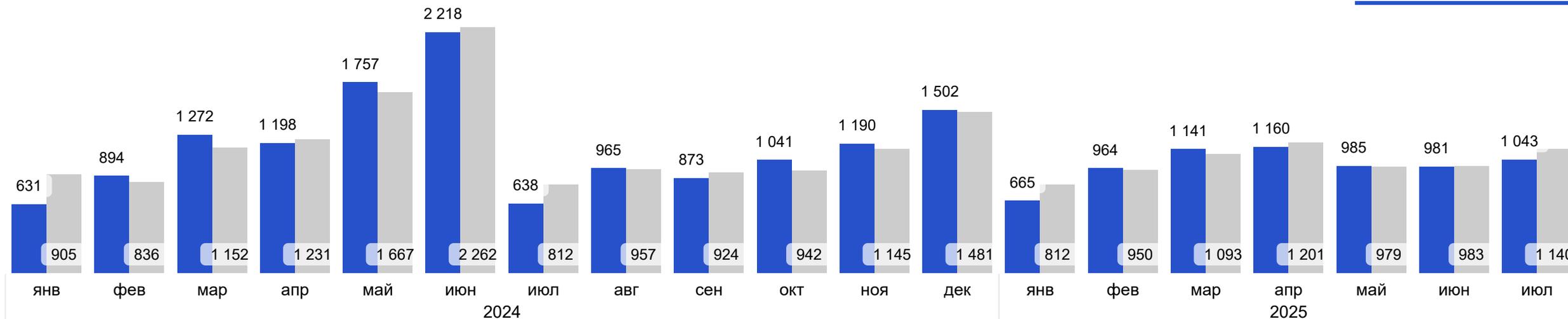
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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

Ценообразование представлено на основе расчетных методов. **Средние** показатели рассчитаны как **средневзвешенные** показатели на группу.

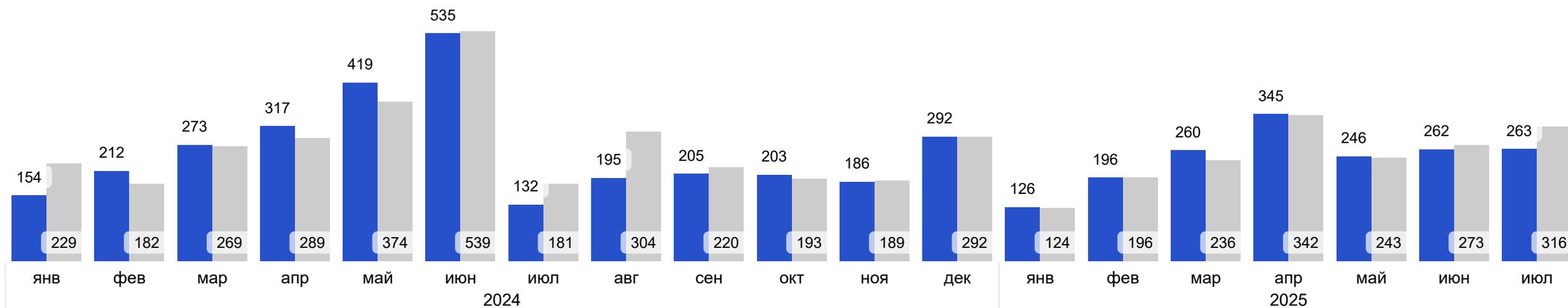
Проектные остатки — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе без учета доп. факторов влияния.

СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, ШТ., ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ, 2024-2025 ГГ.

Ростов-на-Дону



Ростовская область

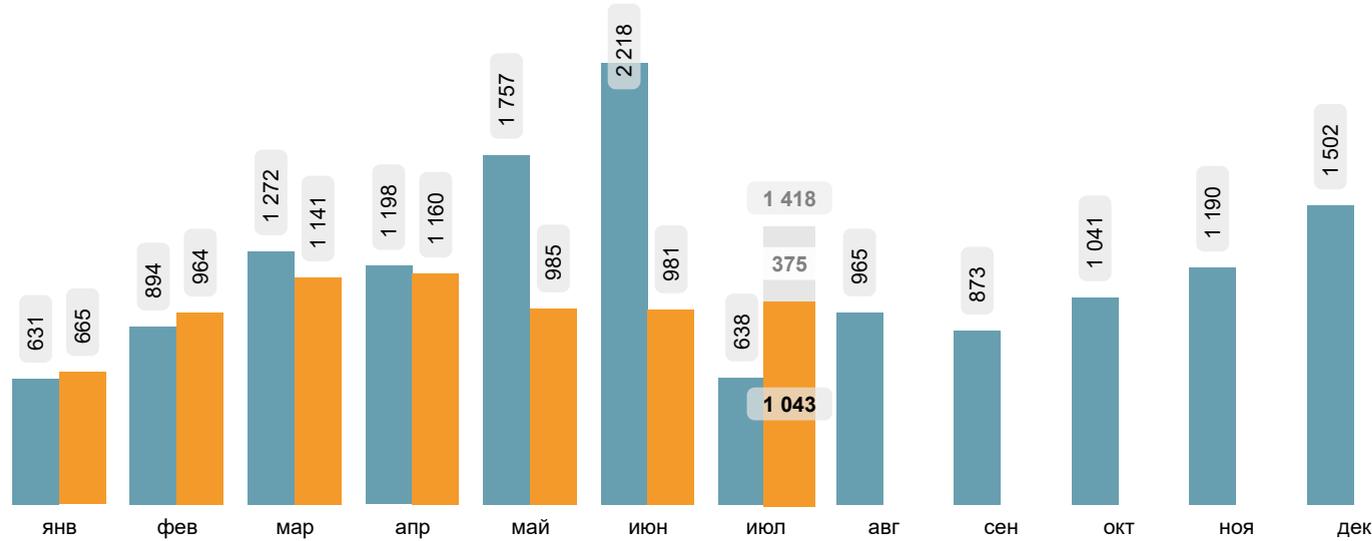


* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

по Дате регистрации
 по Дате договора

Ростов-на-Дону. Кол-во лотов в сделках, шт.

ГД ● 2024 ● 2025



Период: [январь-июнь](#)

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

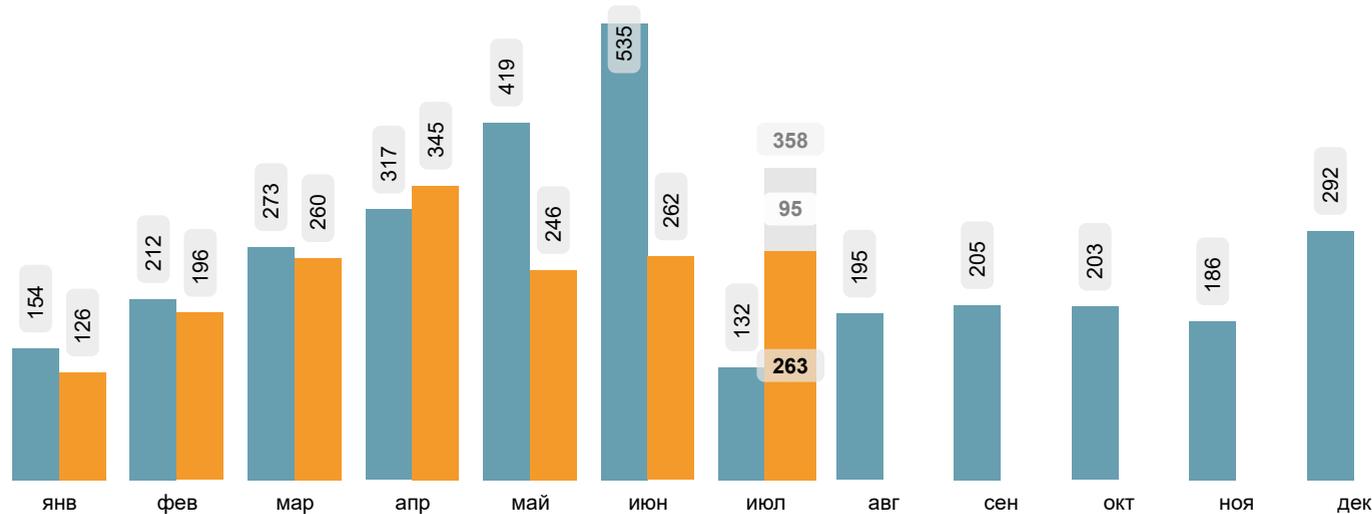
Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	7,97 тыс.	5,90 тыс.
Ростовская область	1,91 тыс.	1,44 тыс.

Динамика
25/24

↓ -26,0%
↓ -24,9%

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

ГД ● 2024 ● 2025



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

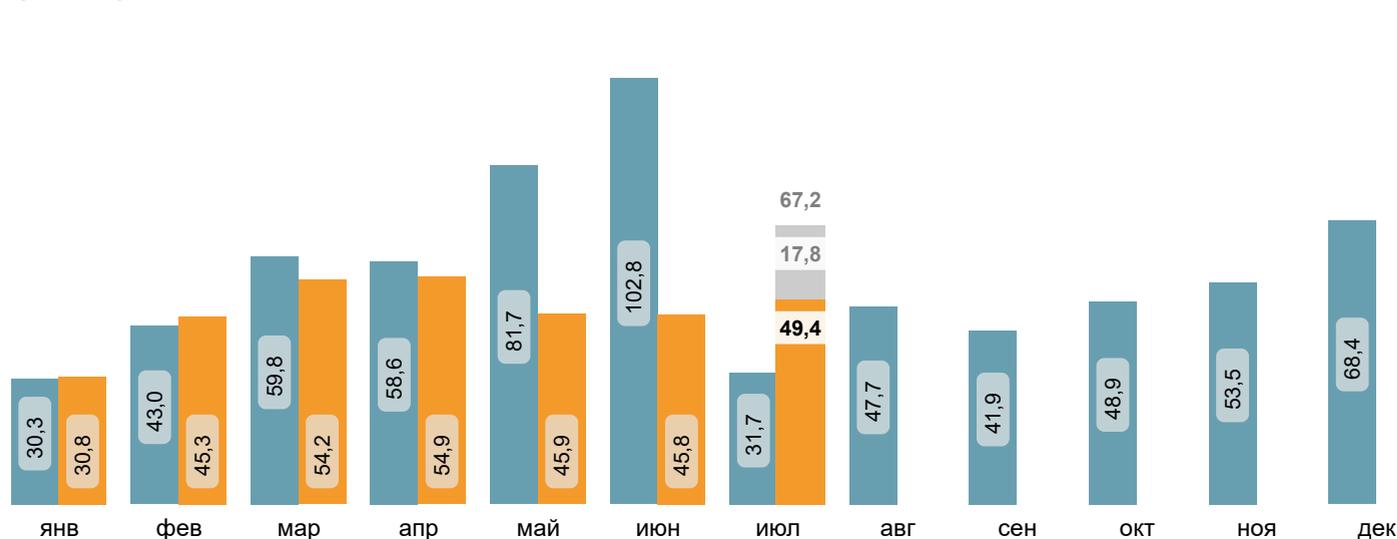
ГД	2024		2025	
	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Ростов-на-Дону	33	0,4%	1	0,0%
Ростовская область	6	0,3%		

■ Прогнозные показатели

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

Ростов-на-Дону. Площадь лотов в сделках, тыс.кв.м

ГД ● 2024 ● 2025



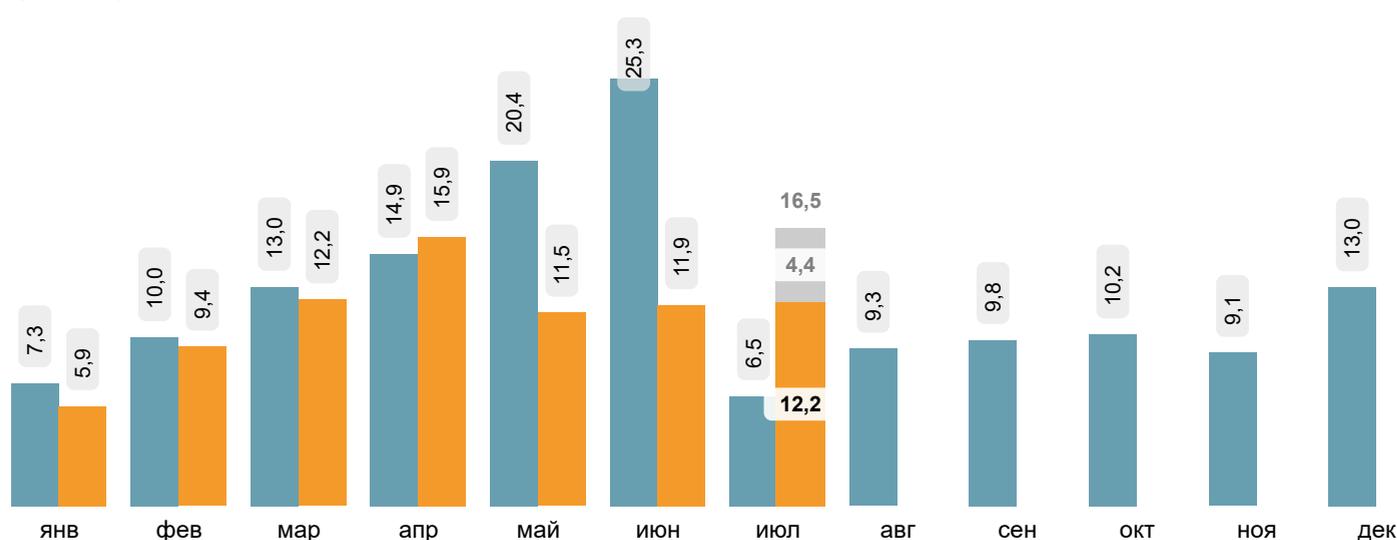
Период: январь-июнь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Ростов-на-Дону	376,2 тыс.	276,9 тыс.	↓ -26,4%
Ростовская область	91,0 тыс.	66,9 тыс.	↓ -26,5%

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

ГД ● 2024 ● 2025



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

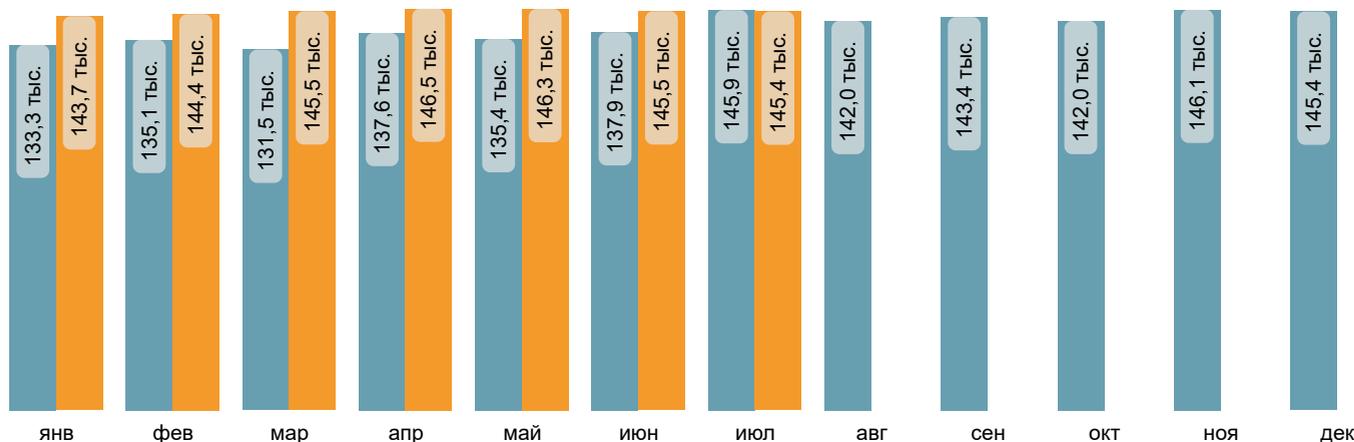
Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Ростов-на-Дону	47,2	47,0	↓ -0,5%
Ростовская область	47,6	46,6	↓ -2,2%

■ Прогнозные показатели

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

Ростов-на-Дону. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025



Период: [январь-июнь](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

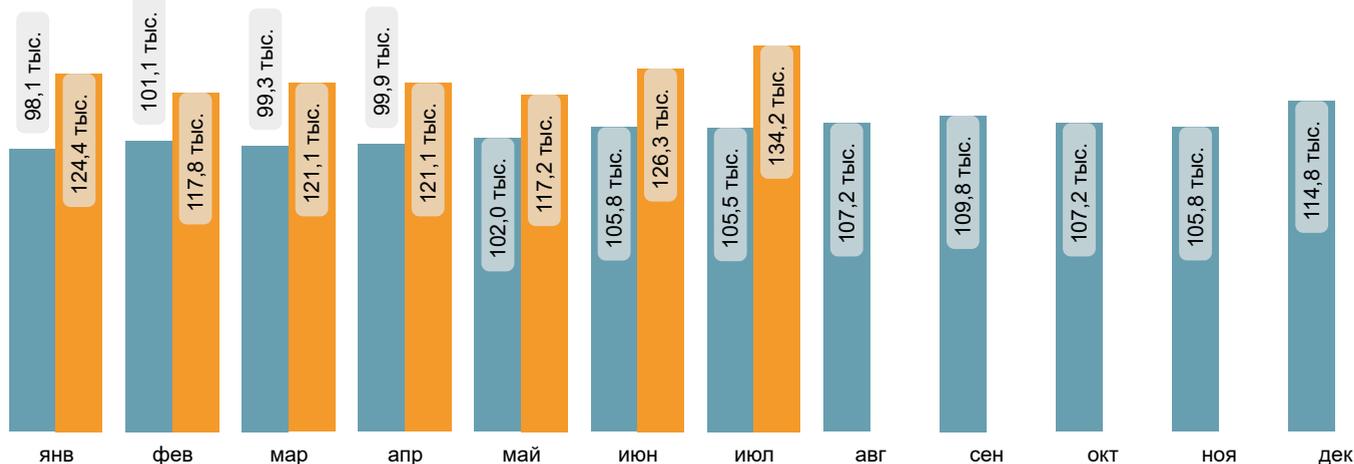
Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	50,9 млрд	40,2 млрд
Ростовская область	9,1 млрд	8,1 млрд

Динамика 25/24

↓ -20,9%
↓ -11,6%

Ростовская область. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025



Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	135,6 тыс.	145,5 тыс.
Ростовская область	101,9 тыс.	121,2 тыс.

Динамика 25/24

↑ 7,3%
↑ 18,9%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	6,4 млн	6,8 млн
Ростовская область	4,9 млн	5,6 млн

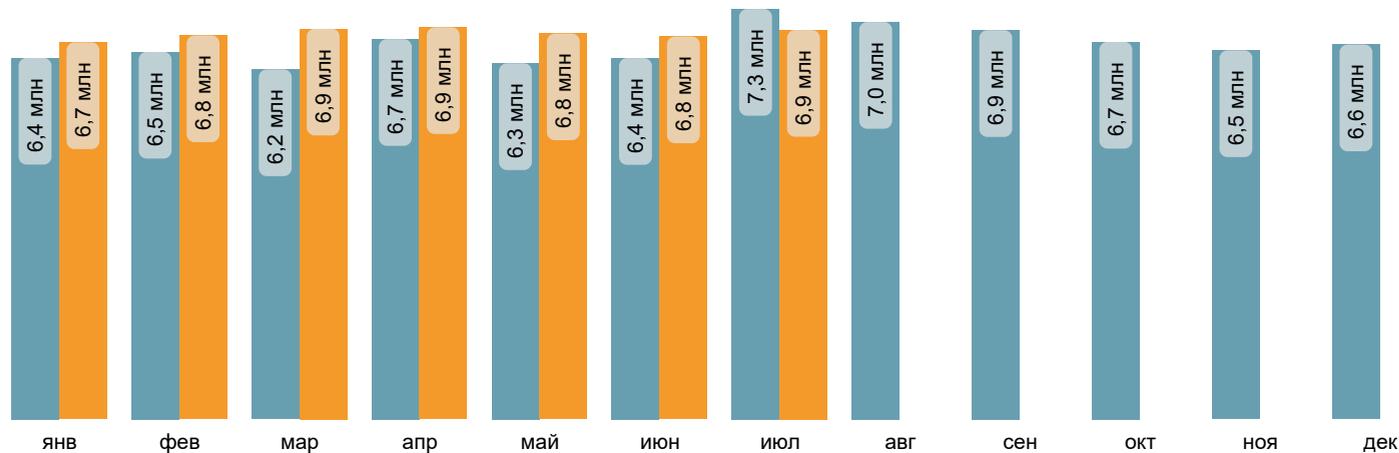
Динамика 25/24

↑ 6,7%
↑ 16,0%

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

Ростов-на-Дону. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025



Период: январь-июнь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	50,9 млрд	40,2 млрд
Ростовская область	9,1 млрд	8,1 млрд

Динамика 25/24

↓ -20,9%
↓ -11,6%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

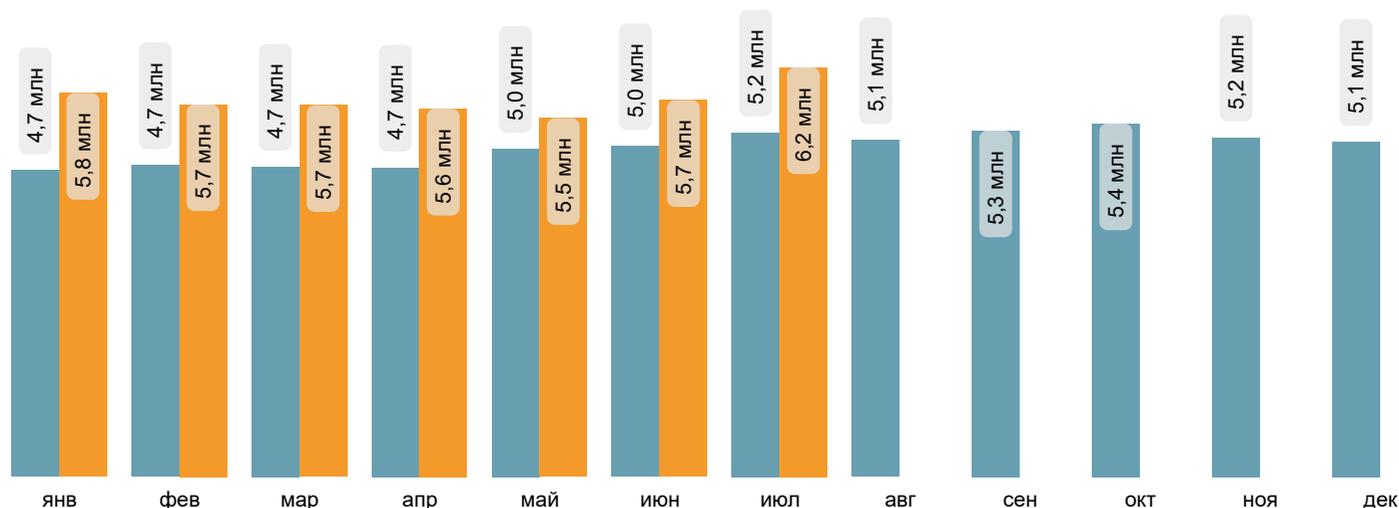
Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	135,6 тыс.	145,5 тыс.
Ростовская область	101,9 тыс.	121,2 тыс.

Динамика 25/24

↑ 7,3%
↑ 18,9%

Ростовская область. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	6,4 млн	6,8 млн
Ростовская область	4,9 млн	5,6 млн

Динамика 25/24

↑ 6,7%
↑ 16,0%

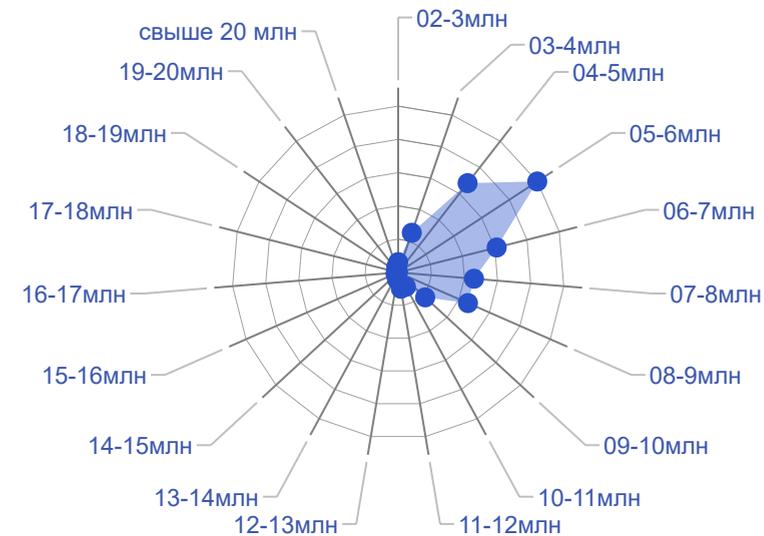
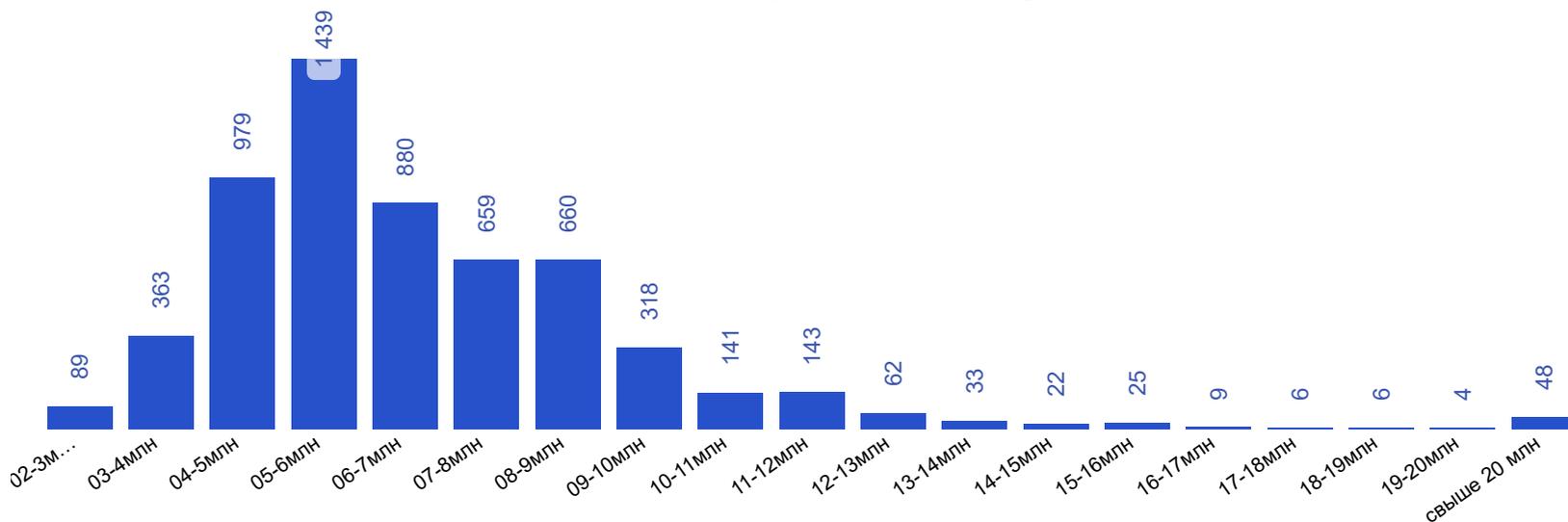
* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

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

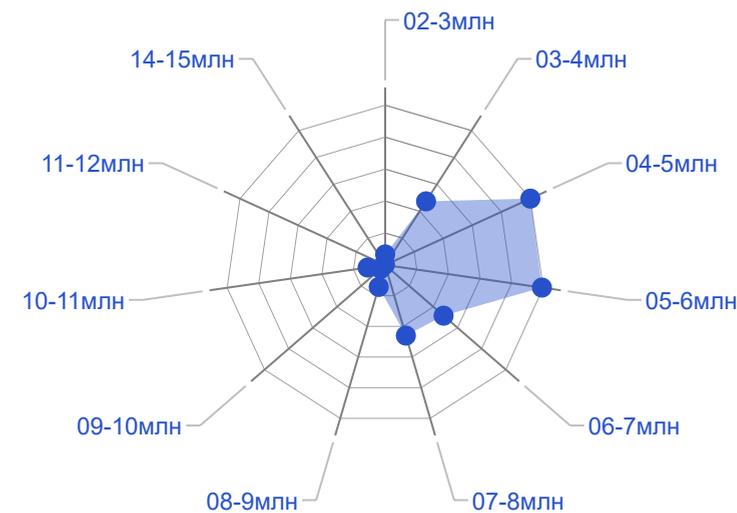
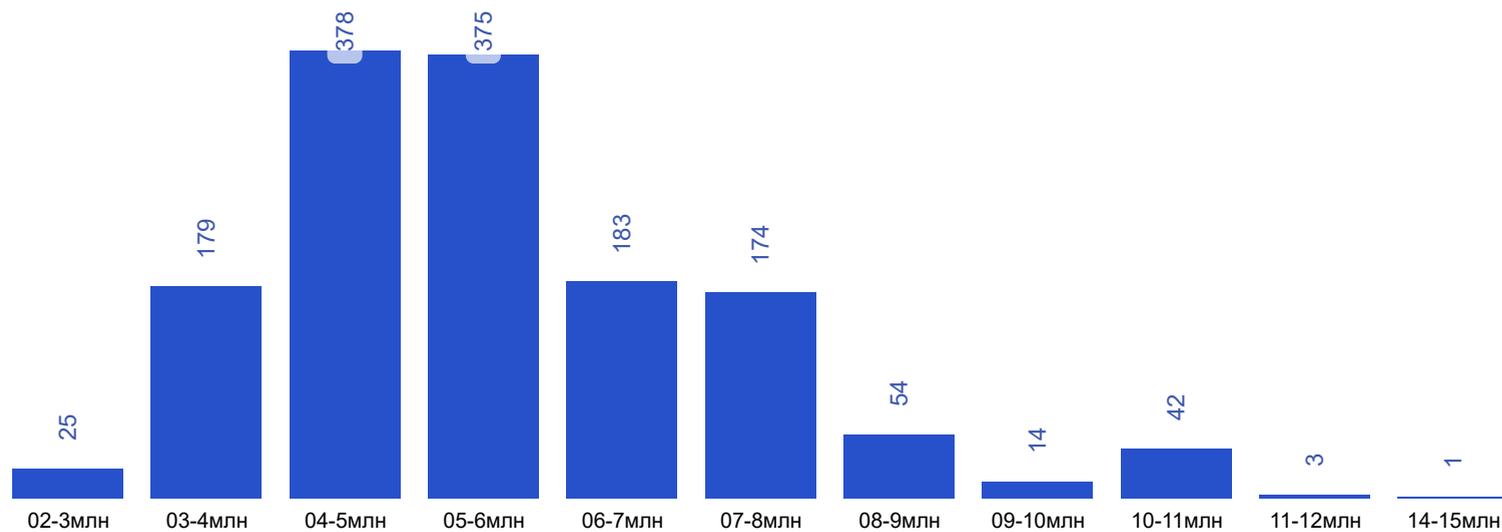
Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону. Бюджет, млн.руб.



Ростовская область. Бюджет, млн.руб.

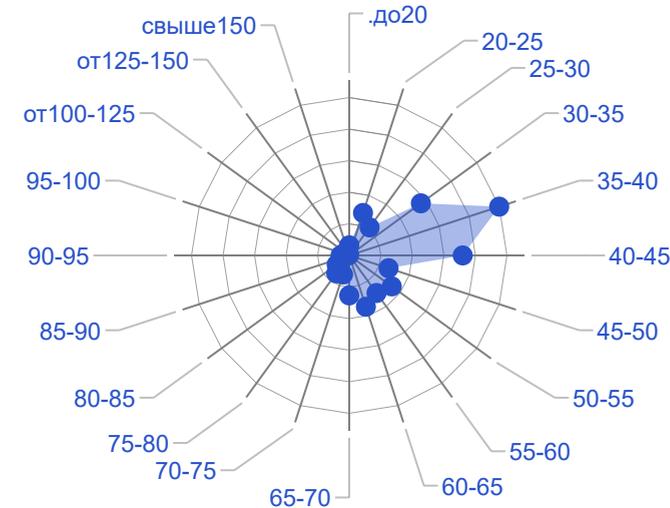
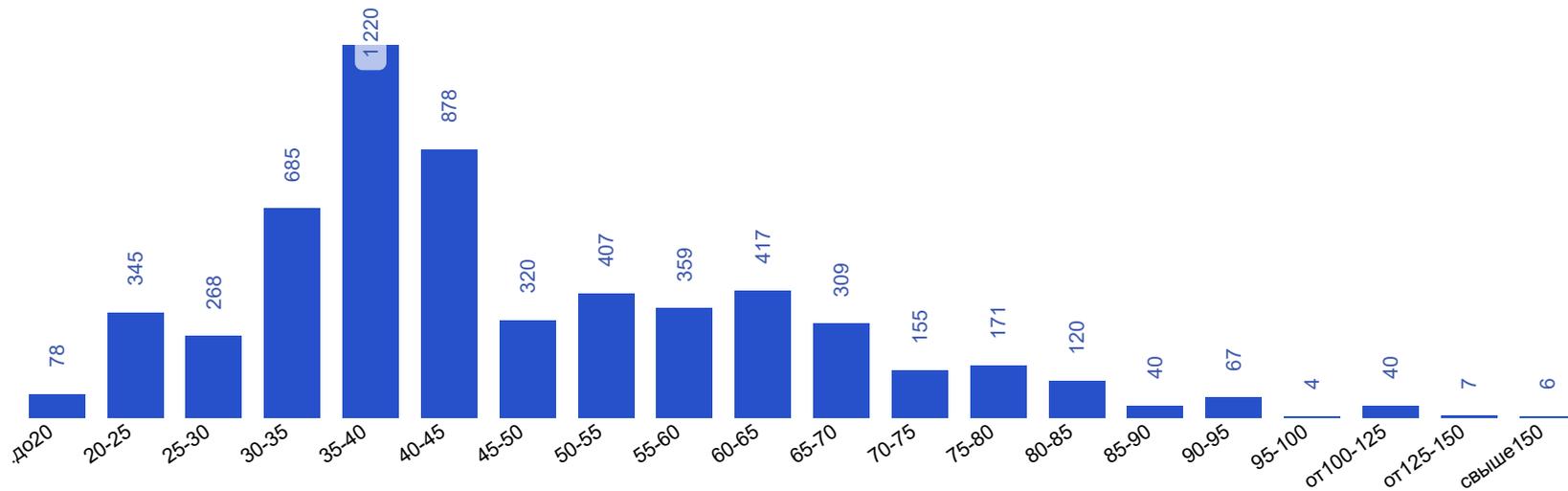


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

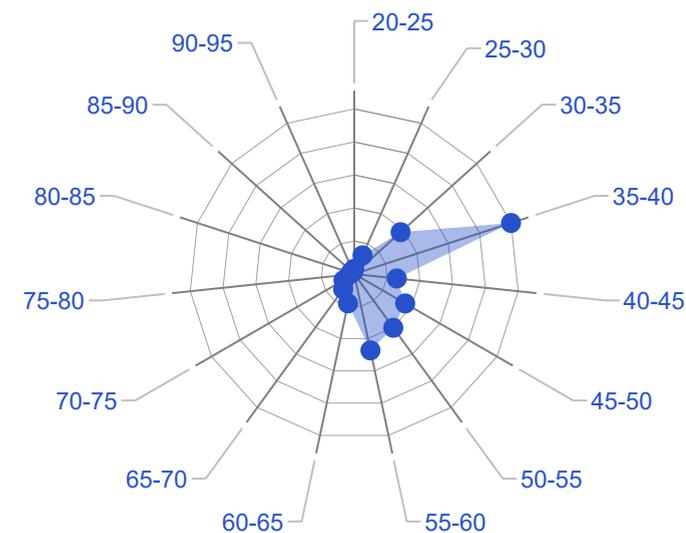
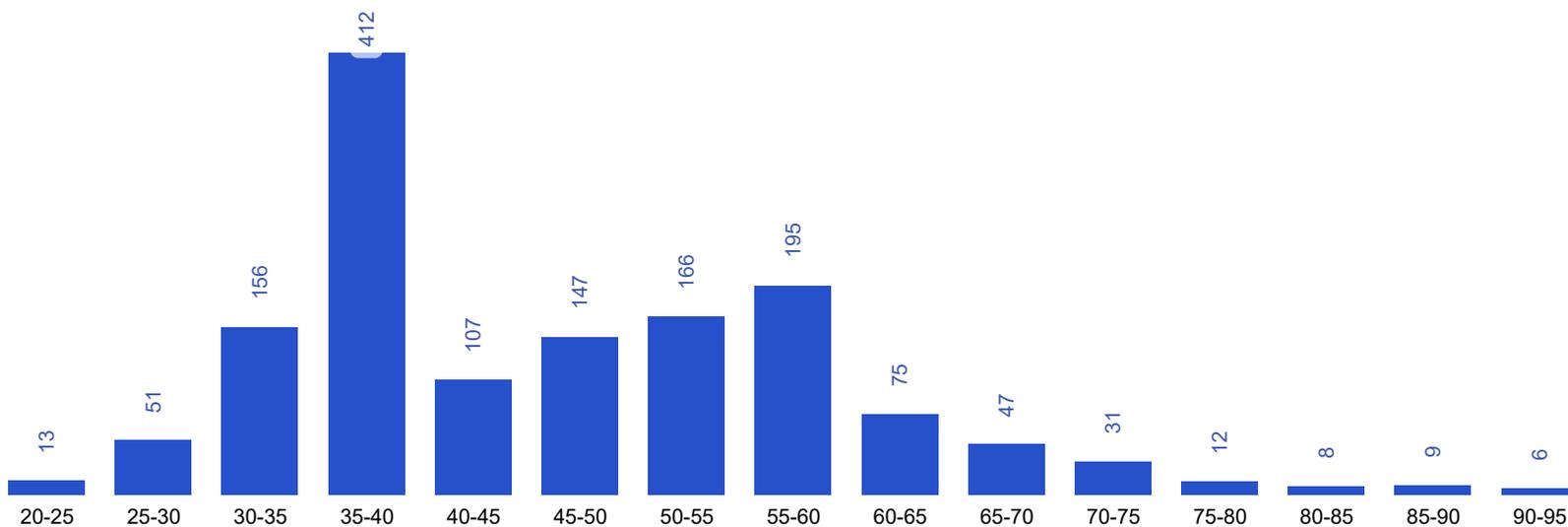
Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону. Площадь, кв.м



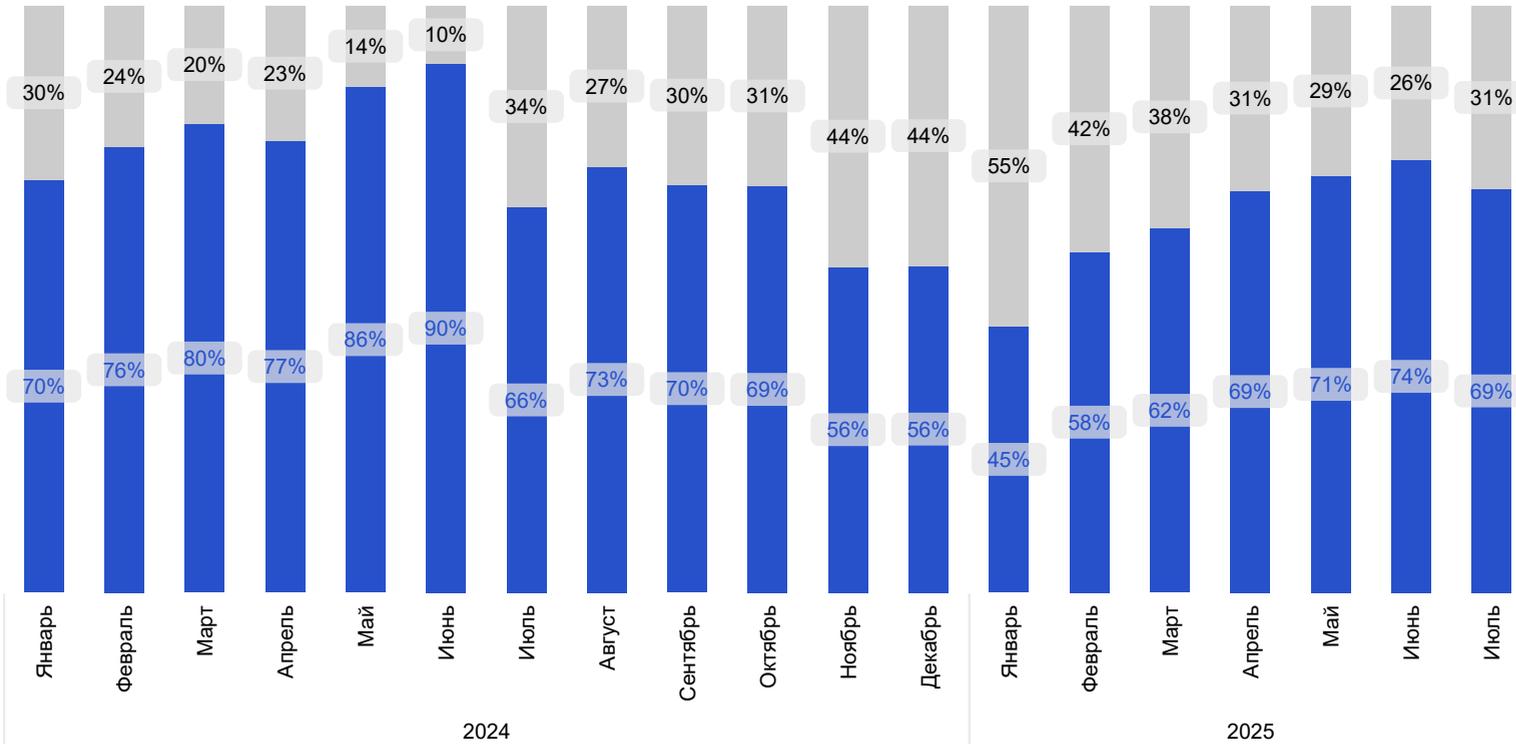
Ростовская область. Площадь, кв.м



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

Ростов-на-Дону. Кол-во лотов в сделках, шт.

● Ипотека ● Нет



Период: январь-июнь

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	6 577	3 788

Динамика 25/24

↓ -42,4%

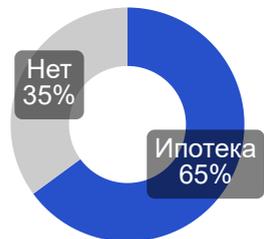
Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	82,5%	64,2%

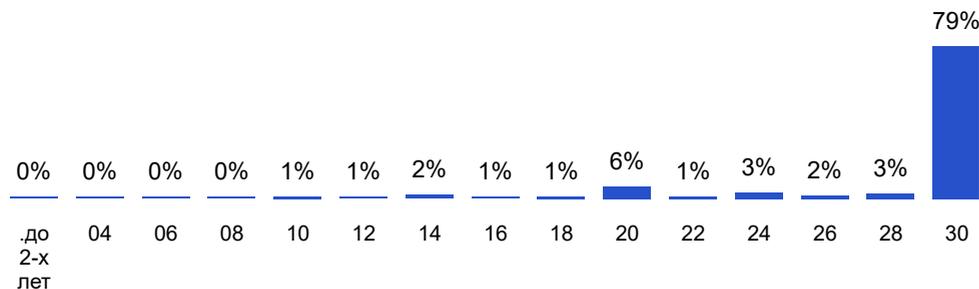
Динамика 25/24

↓

Доля лотов в сделках с ипотекой, 2025 г.



Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы), 2025 г.



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	26,5	28,0

Динамика 25/24

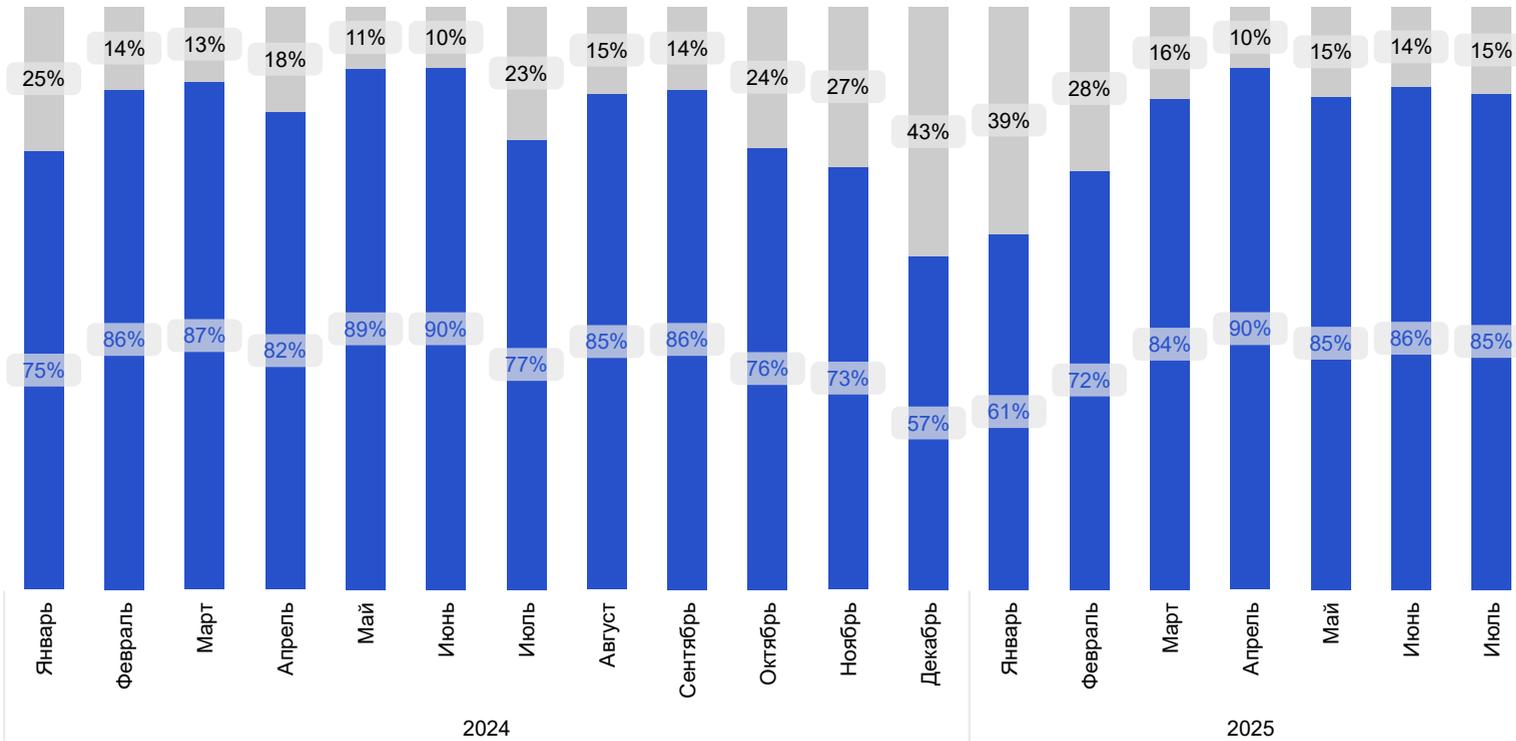
↑

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

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

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

● Ипотека ● Нет



Период: [январь-июнь](#)

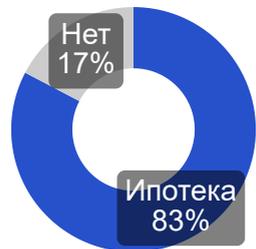
Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Ростовская область	1 650	1 180	↓ -28,5%

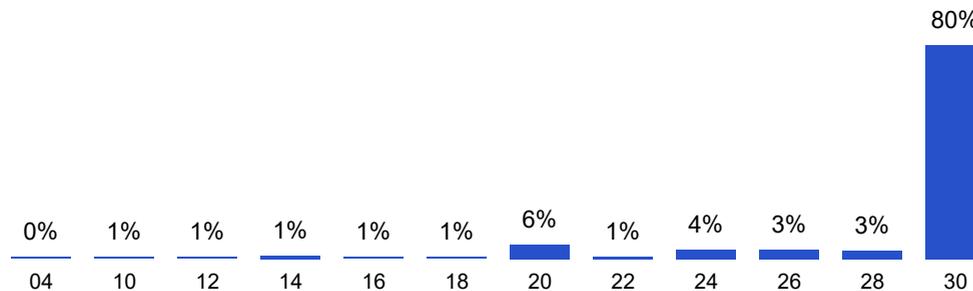
Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Ростовская область	86,4%	82,2%	↓

Доля лотов в сделках с ипотекой, 2025 г.



Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы), 2025 г.



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Ростовская область	26,3	28,4	↑

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

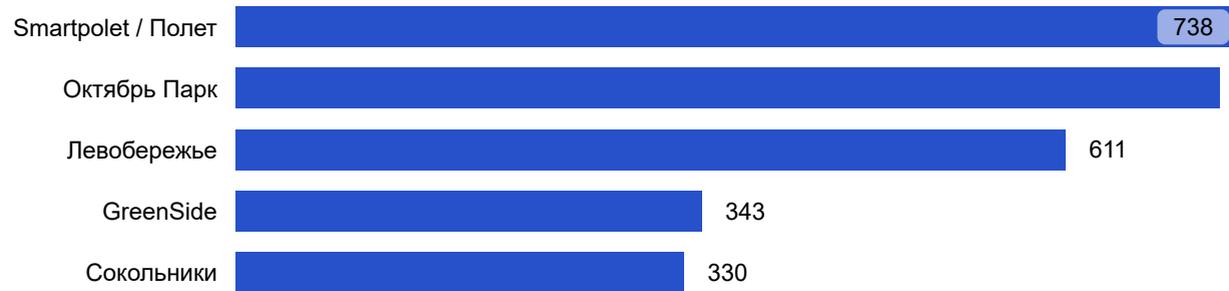
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-июль

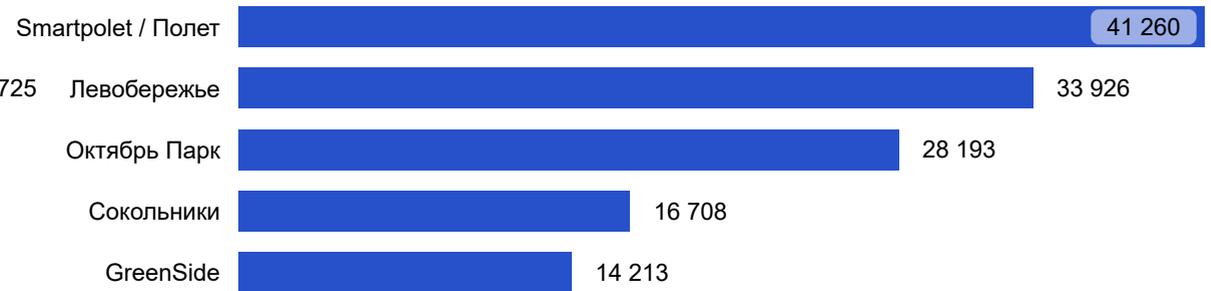
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

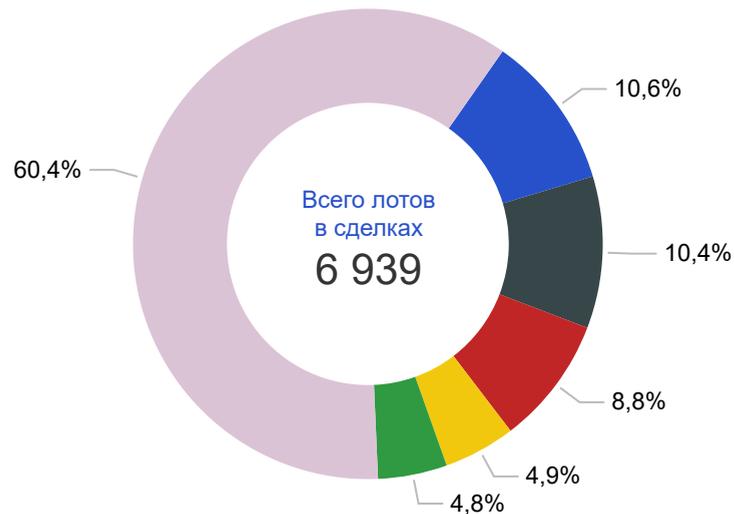
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Smartpolet / Полет
- Октябрь Парк
- Левобережье
- GreenSide
- Сокольники
- Прочие



- Smartpolet / Полет
- Левобережье
- Октябрь Парк
- Сокольники
- GreenSide
- Прочие

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

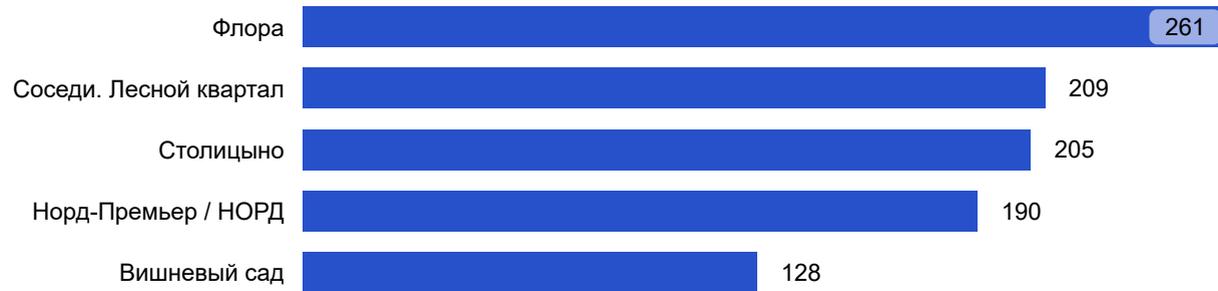
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: [январь-июль](#)

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Ростовская область. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

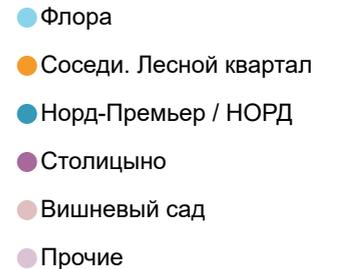
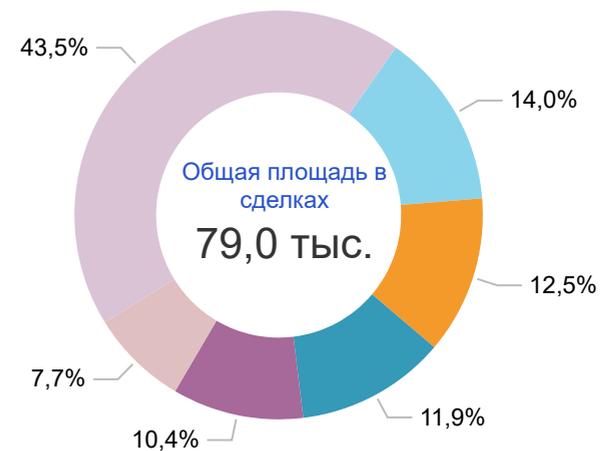
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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

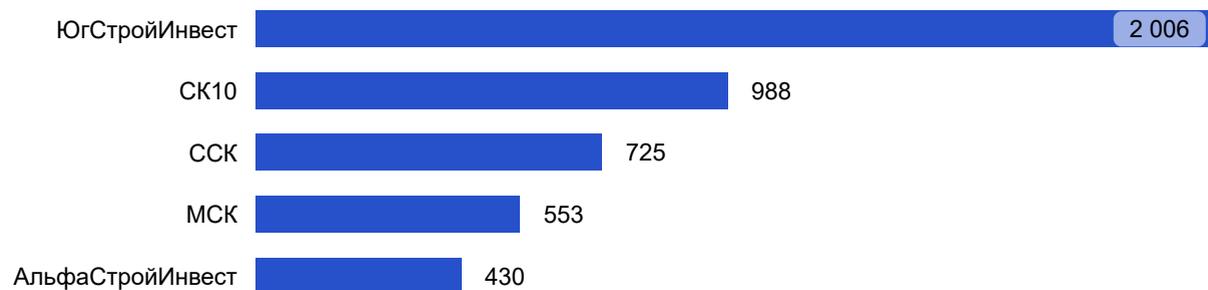
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-июль

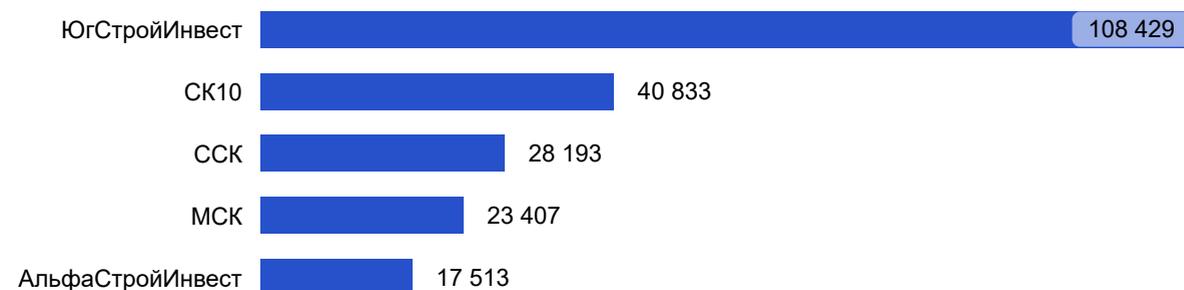
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

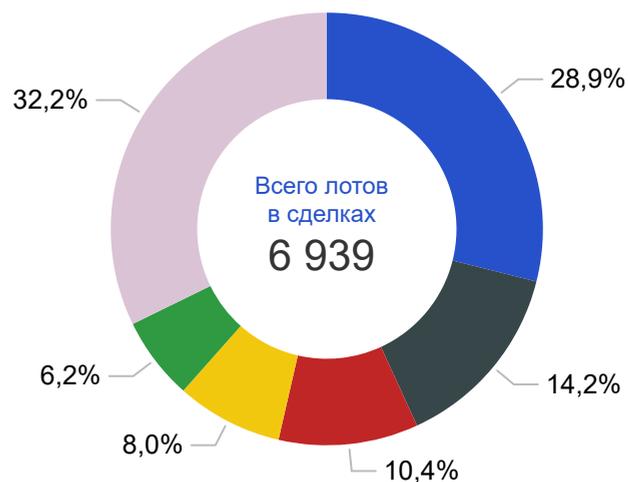
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- ЮгСтройИнвест
- СК10
- ССК
- МСК
- АльфаСтройИнвест
- Прочие



- ЮгСтройИнвест
- СК10
- ССК
- МСК
- АльфаСтройИнвест
- Прочие

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

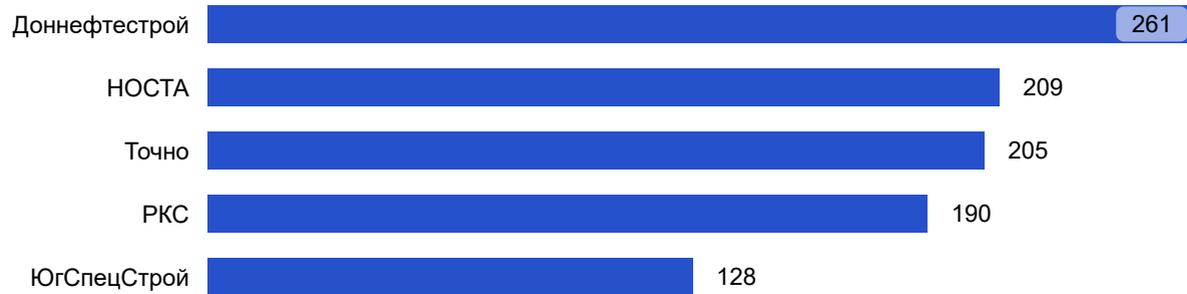
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростовская область. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

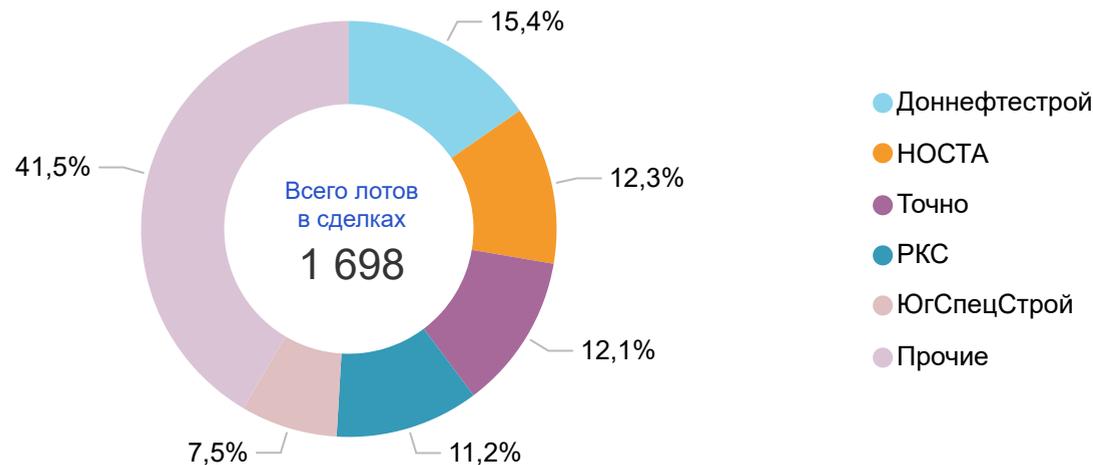
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

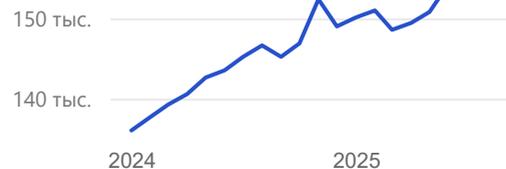
Ростов-на-Дону

Цена кв.м.,руб

100%



113,8%

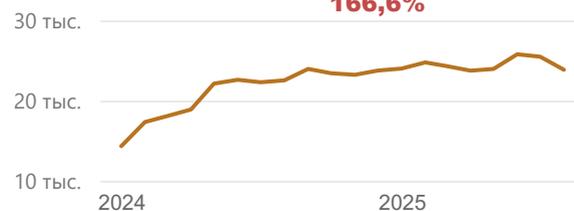


Кол-во лотов, шт

100%



166,6%



Ср.бюджет, руб

100%



110%

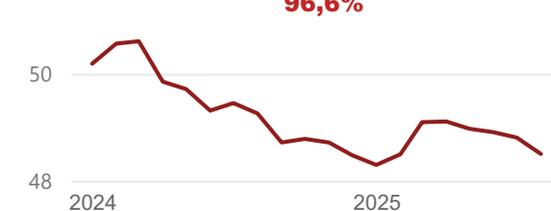


Ср. площадь лота, кв.м

100%



96,6%



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

Ростовская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%



116,1%



Кол-во лотов, шт

100%



214,3%

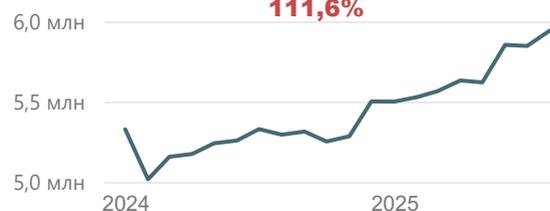


Ср.бюджет, руб

100%



111,6%

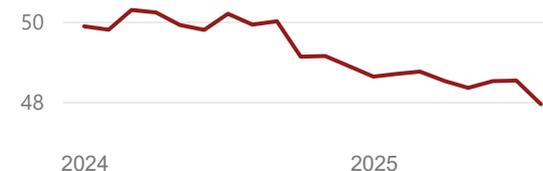


Ср. площадь лота, кв.м

100%



96,1%

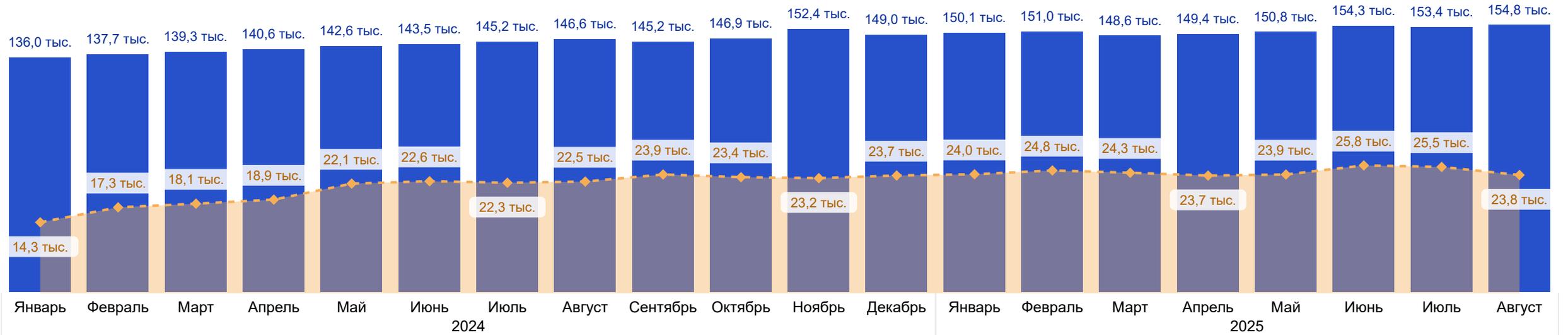


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

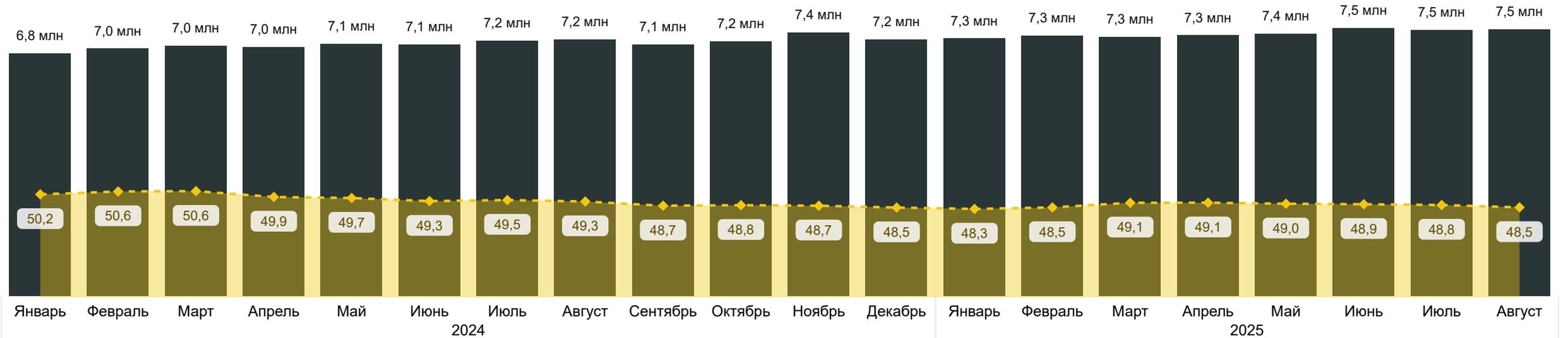
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону

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



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



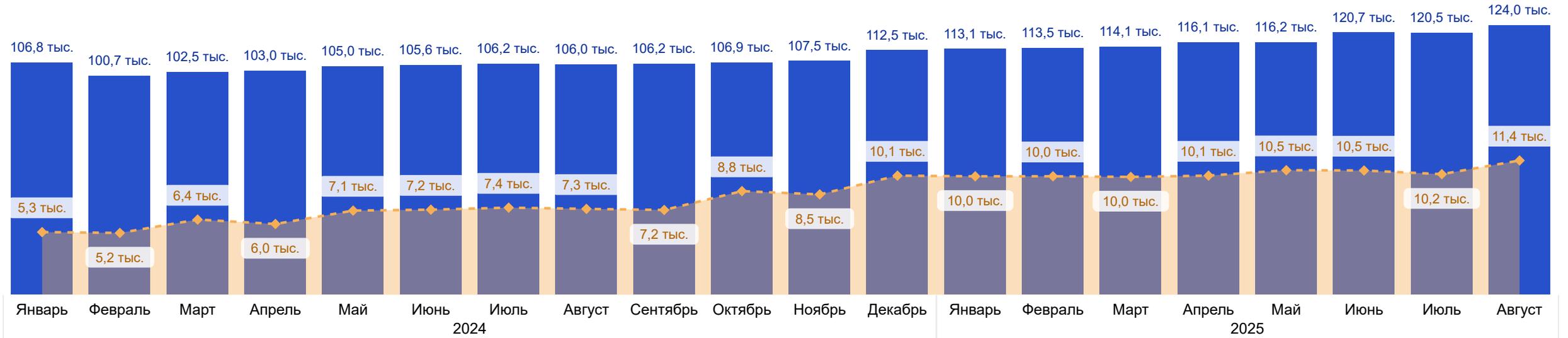
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

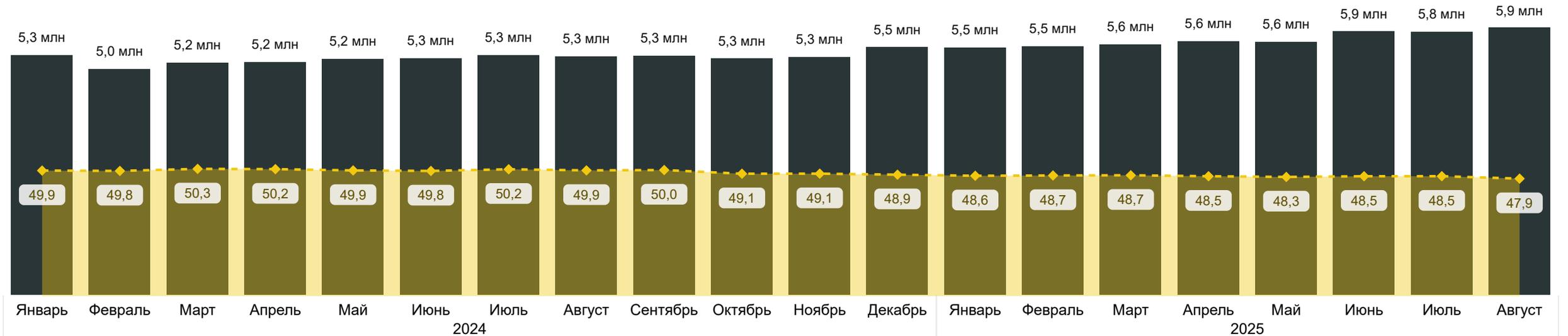
Ростовская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



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



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

bnMAP.pro

Ростов-на-Дону

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства

1. Эконом 2. Комфорт 3. Бизнес 4. Элитный 5. Премиум

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес	4. Элитный	5. Премиум
1.Строительство не начато					
ср/взв цена кв.м, руб.		152,5 тыс.	322,1 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м		43,5 тыс.	2,0 тыс.		
2.Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.		145,2 тыс.	203,5 тыс.	283,6 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		191,4 тыс.	5,1 тыс.	3,9 тыс.	
3.Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.		151,3 тыс.	204,6 тыс.		450,0 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		35,3 тыс.	2,9 тыс.		1,0 тыс.
4.Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.	128,8 тыс.	141,9 тыс.	173,5 тыс.	471,4 тыс.	550,0 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	50,6 тыс.	589,2 тыс.	90,8 тыс.	31,1 тыс.	1,0 тыс.
5.Получение РВЭ и благ-во тер-ии					
ср/взв цена кв.м, руб.	126,3 тыс.	132,0 тыс.			
общая пл. в продаже, кв м	8,5 тыс.	2,2 тыс.			
6.Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	124,2 тыс.	130,0 тыс.	143,6 тыс.	337,3 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	23,5 тыс.	51,5 тыс.	22,0 тыс.	0,5 тыс.	

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

bnMAP.pro

Ростовская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства

1. Эконом 2. Комфорт 3. Бизнес

1.Строительство не начато			
ср/взв цена кв.м, руб.		111,3 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		45,2 тыс.	
2.Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.		139,2 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		72,7 тыс.	
3.Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.	118,7 тыс.	141,7 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	0,2 тыс.	47,8 тыс.	
4.Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	96,1 тыс.	126,0 тыс.	121,9 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	33,1 тыс.	256,8 тыс.	5,2 тыс.
6.Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	100,9 тыс.	120,9 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	29,1 тыс.	48,6 тыс.	
7. Реконструкция			
ср/взв цена кв.м, руб.	97,9 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м	5,9 тыс.		