



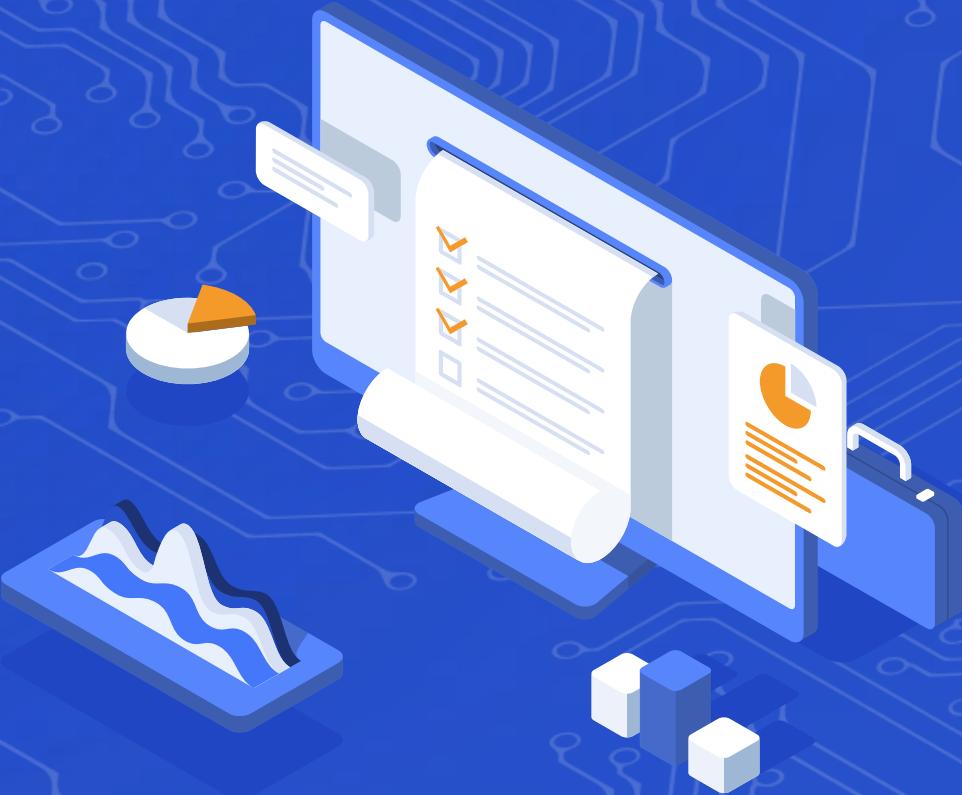
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

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 и методология, используемые в отчете

бнMAP.pro

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.

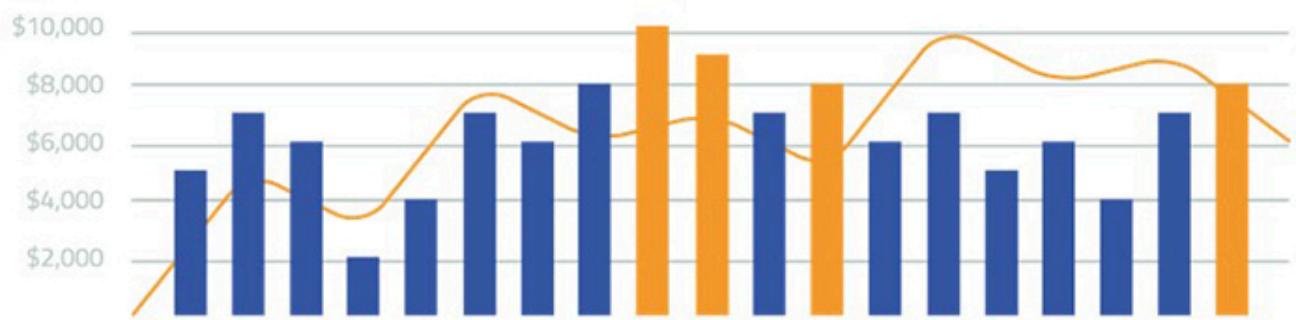
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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

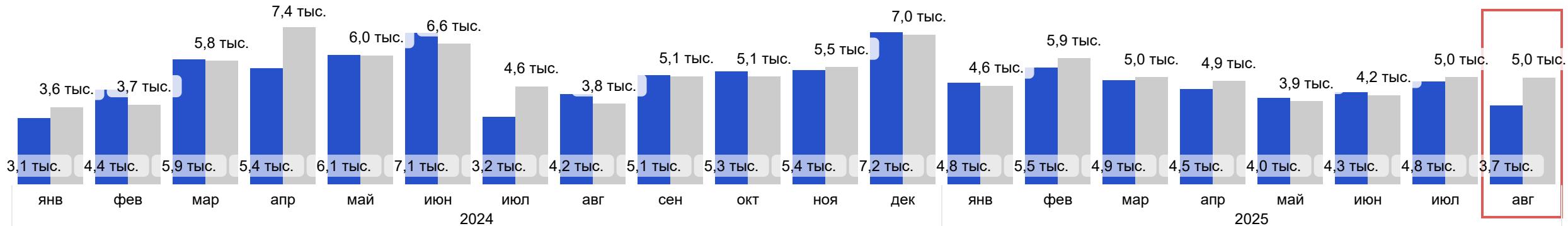
Сделки: структура и динамика



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

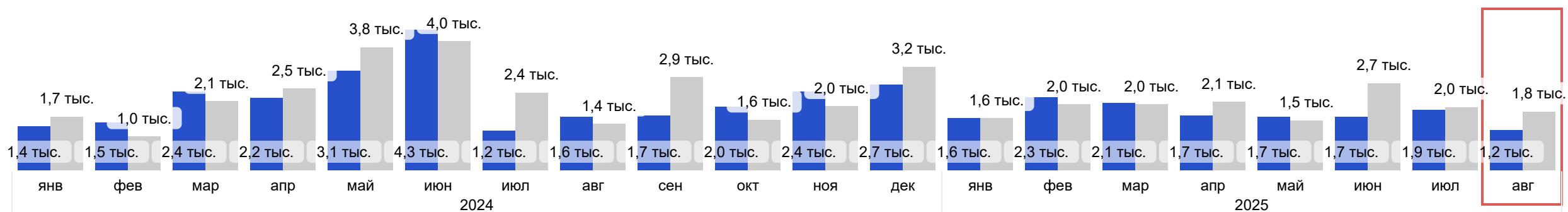
бнMAP.pro

Кол-во лотов в сделках, шт., Москва

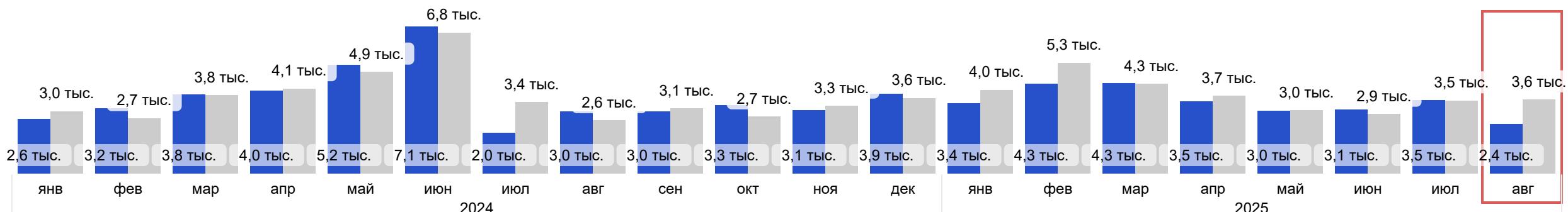


Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



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



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

по Дате регистрации

по Дате договора

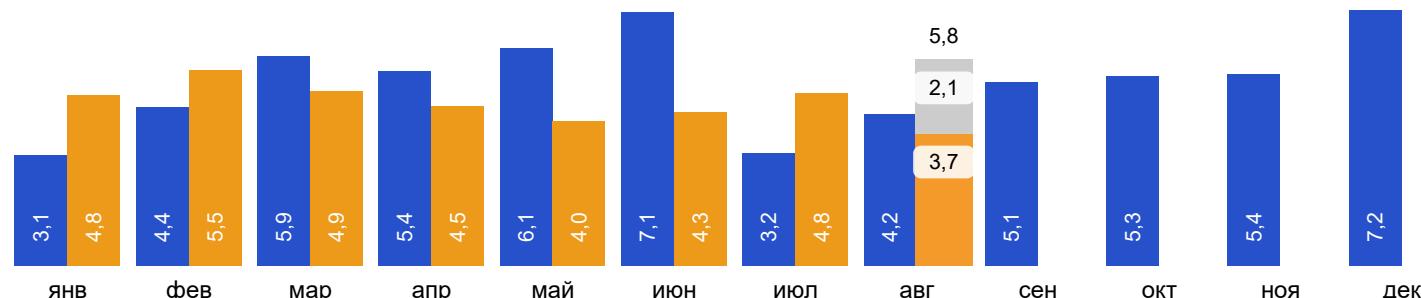
ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

ГД ● 2024 ○ 2025

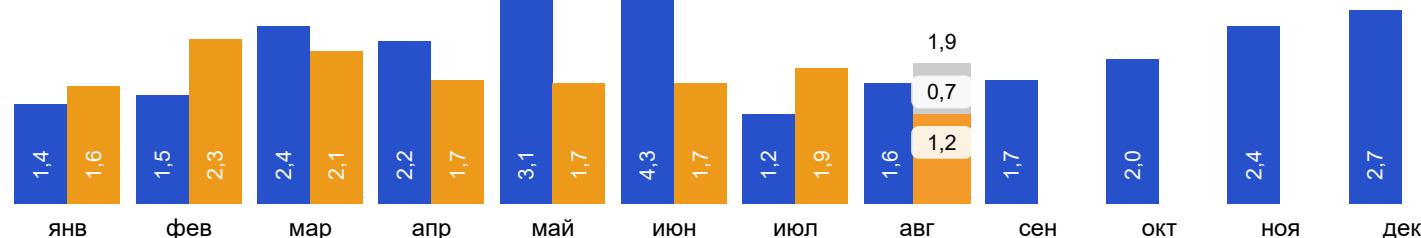
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



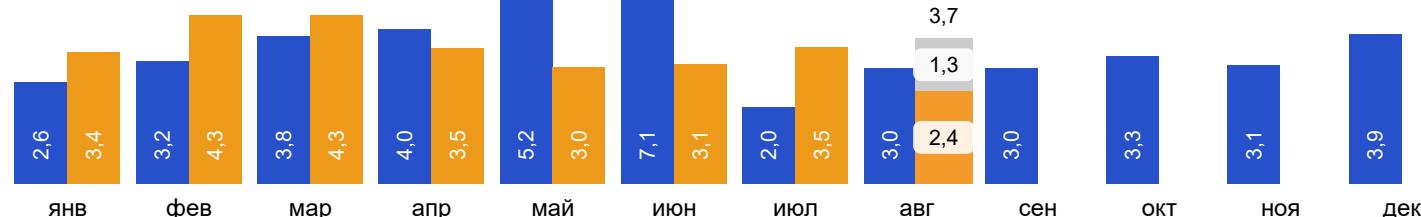
ГД ● 2024 ○ 2025

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



ГД ● 2024 ○ 2025

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



Период: Январь-июль

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	35,2 тыс.	32,8 тыс.	⬇ -6,8%
2. Новая Москва	16,1 тыс.	12,8 тыс.	⬇ -20,6%
3. Московская область	27,9 тыс.	25,2 тыс.	⬇ -9,6%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД	2024		2025	
	Локация	Кол-во опт. сделок	Доля опта в общ. объеме	Кол-во опт. сделок
1. Москва	83	0,2%	4	0,0%
3. Московская область	19	0,1%	373	1,5%

Прогнозные показатели

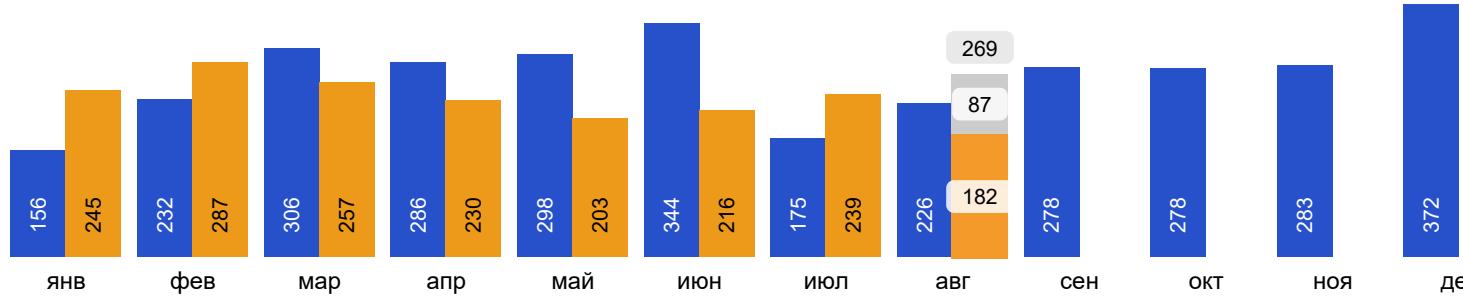
* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

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

бнMAP.pro

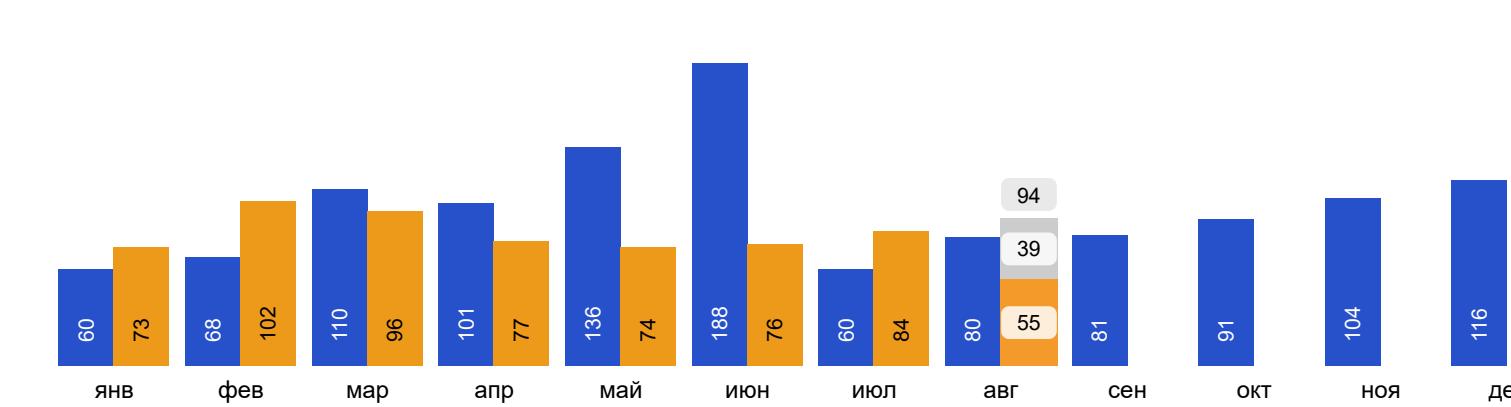
Москва. Площадь лотов в сделках, тыс. кв.м

ГД ● 2024 ○ 2025



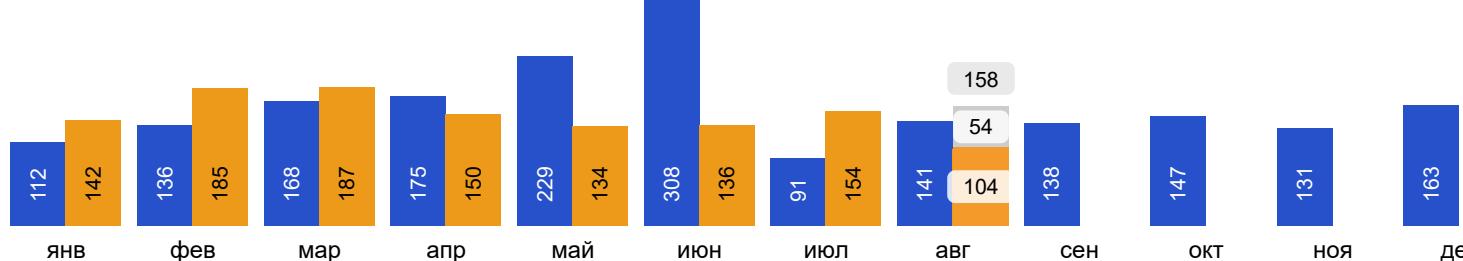
ГД ● 2024 ○ 2025

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



ГД ● 2024 ○ 2025

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



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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-июль

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	1 798,0 тыс.	1 678,0 тыс.	⬇ -6,7%
2. Новая Москва	722,3 тыс.	582,2 тыс.	⬇ -19,4%
3. Московская область	1 218,5 тыс.	1 087,8 тыс.	⬇ -10,7%

Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	51,1	51,1	↑ 0,1%
2. Новая Москва	44,8	45,5	↑ 1,6%
3. Московская область	43,7	43,2	⬇ -1,2%

Прогнозные показатели

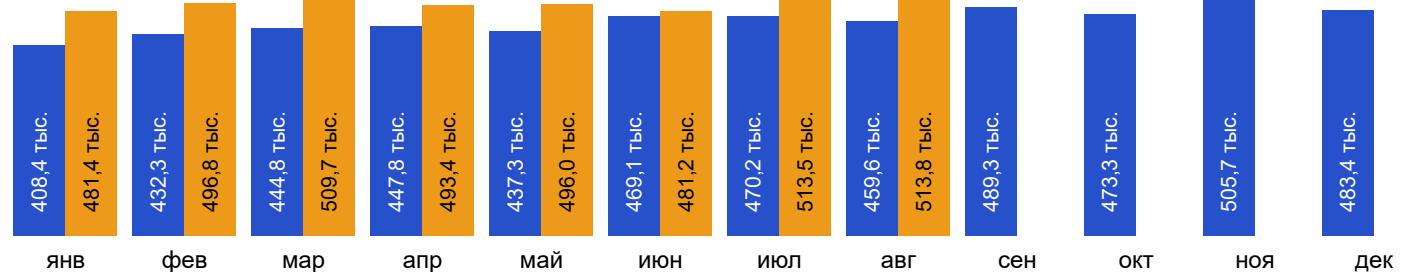
ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

ГД ● 2024 ○ 2025

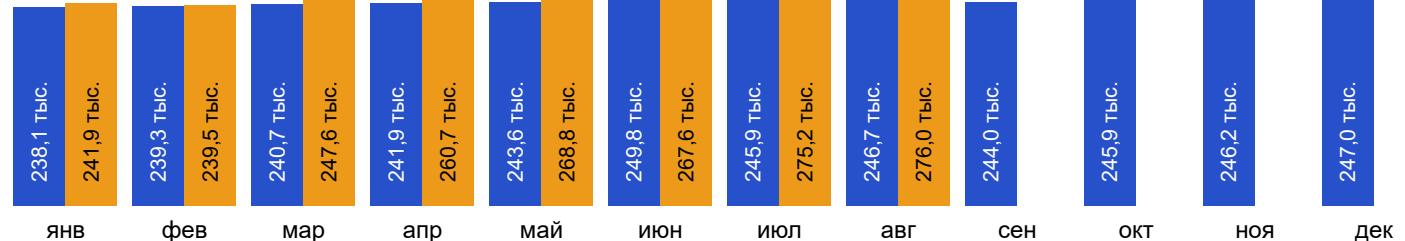
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



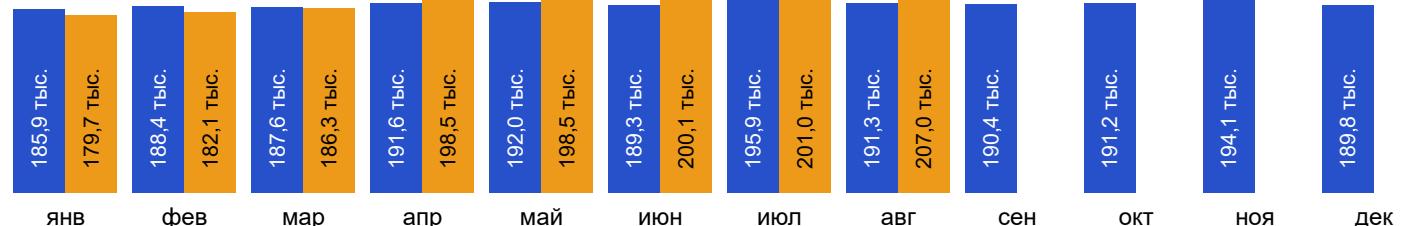
ГД ● 2024 ○ 2025

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



ГД ● 2024 ○ 2025

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



Период: январь-июль

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	797,1 млрд	829,9 млрд	↑ 4,1%
2. Новая Москва	176,0 млрд	149,2 млрд	↓ -15,2%
3. Московская область	229,4 млрд	207,9 млрд	↓ -9,4%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	446,3 тыс.	496,3 тыс.	↑ 11,2%
2. Новая Москва	243,9 тыс.	256,4 тыс.	↑ 5,2%
3. Московская область	190,0 тыс.	191,7 тыс.	↑ 0,9%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	22,7 млн	25,4 млн	↑ 11,5%
2. Новая Москва	10,9 млн	11,7 млн	↑ 6,8%
3. Московская область	8,3 млн	8,3 млн	↓ -0,3%

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

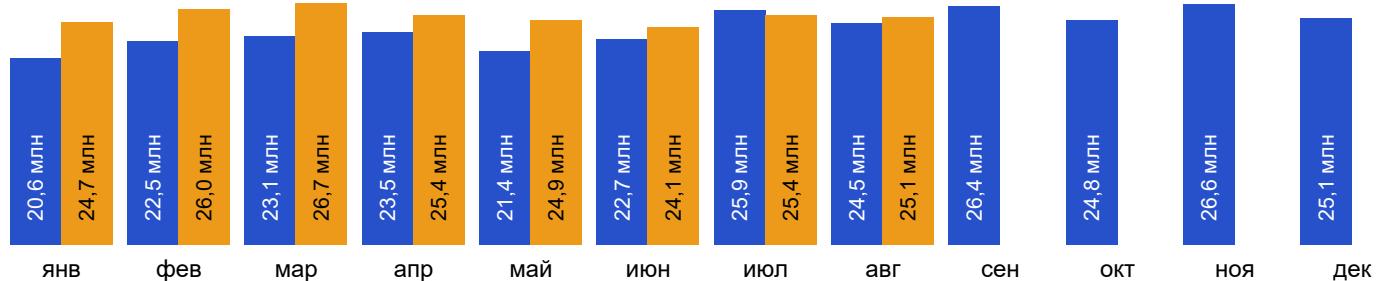
ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

ГД ● 2024 ○ 2025

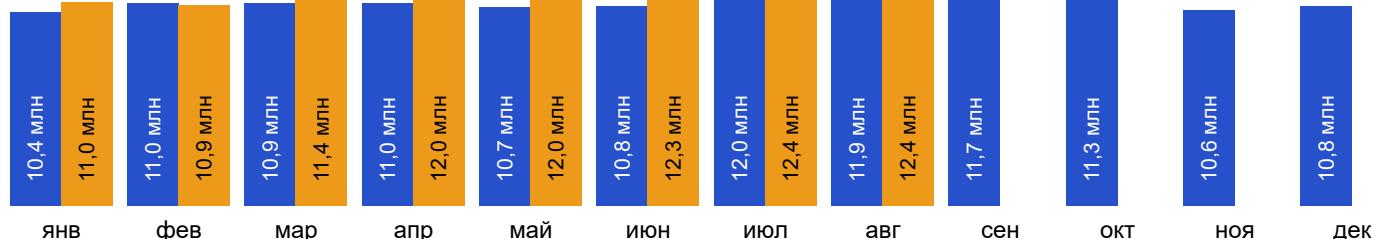
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Средний бюджет лота в сделках (руб), Москва



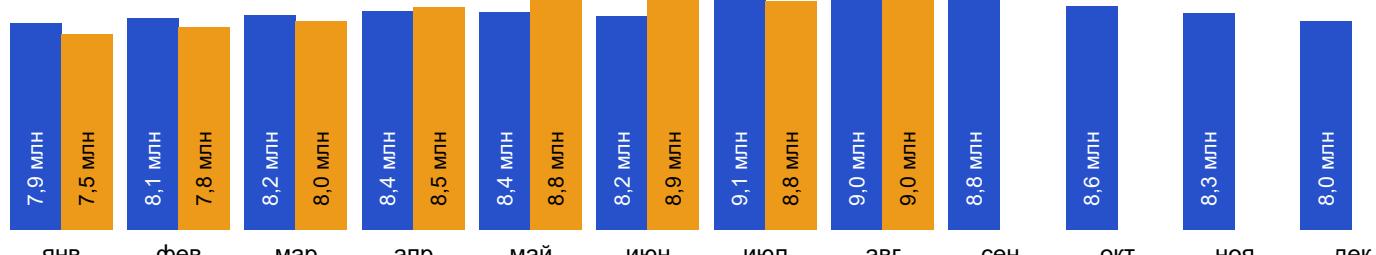
ГД ● 2024 ○ 2025

Средний бюджет лота в сделках (руб), Новая Москва



ГД ● 2024 ○ 2025

Средний бюджет лота в сделках (руб), Московская область



Период: январь-июль

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	797,1 млрд	829,9 млрд	▲ 4,1%
2. Новая Москва	176,0 млрд	149,2 млрд	▼ -15,2%
3. Московская область	229,4 млрд	207,9 млрд	▼ -9,4%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	446,3 тыс.	496,3 тыс.	▲ 11,2%
2. Новая Москва	243,9 тыс.	256,4 тыс.	▲ 5,2%
3. Московская область	190,0 тыс.	191,7 тыс.	▲ 0,9%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	22,7 млн	25,4 млн	▲ 11,5%
2. Новая Москва	10,9 млн	11,7 млн	▲ 6,8%
3. Московская область	8,3 млн	8,3 млн	▼ -0,3%

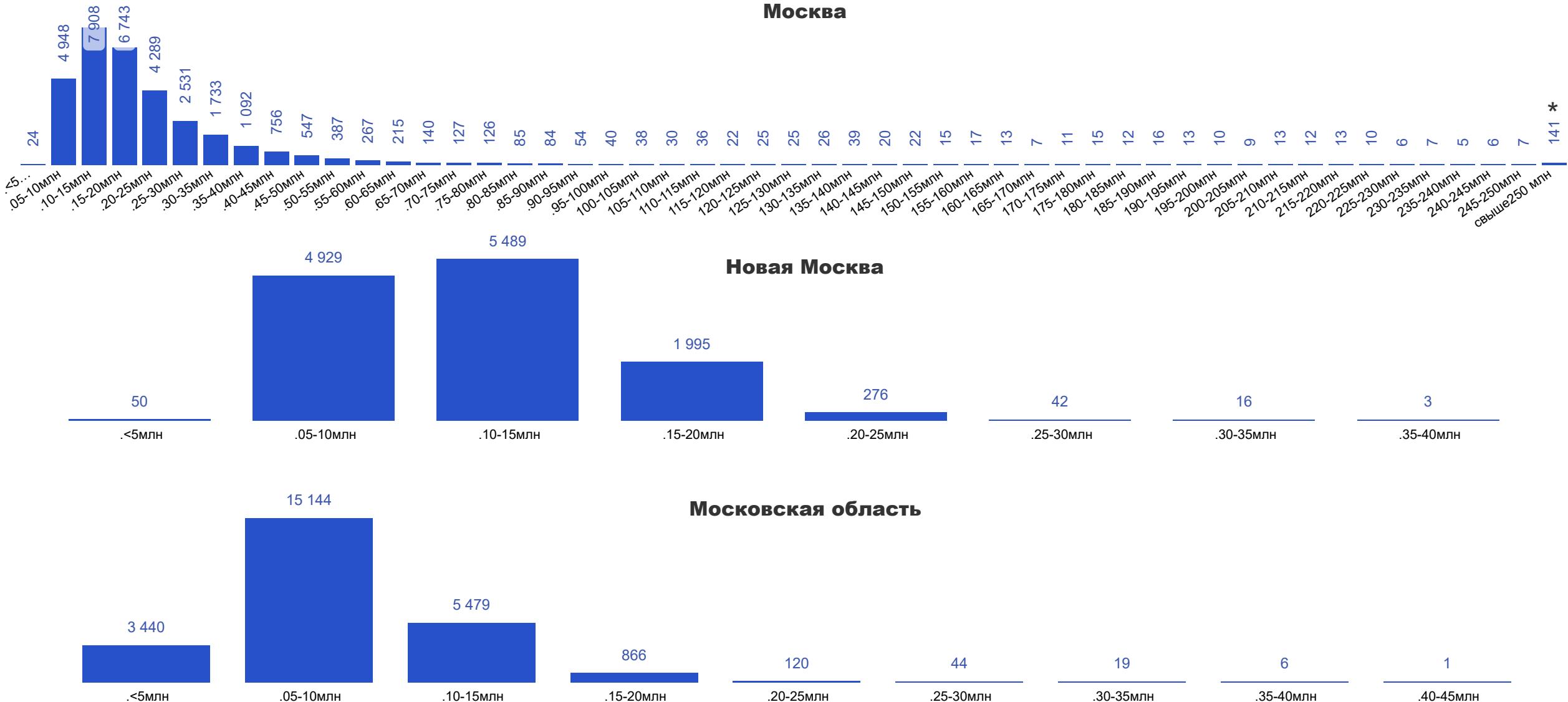
* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

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

бнMAP.pro

Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



* Доля лотов в диапазоне бюджета свыше 250 млн = 0,44%

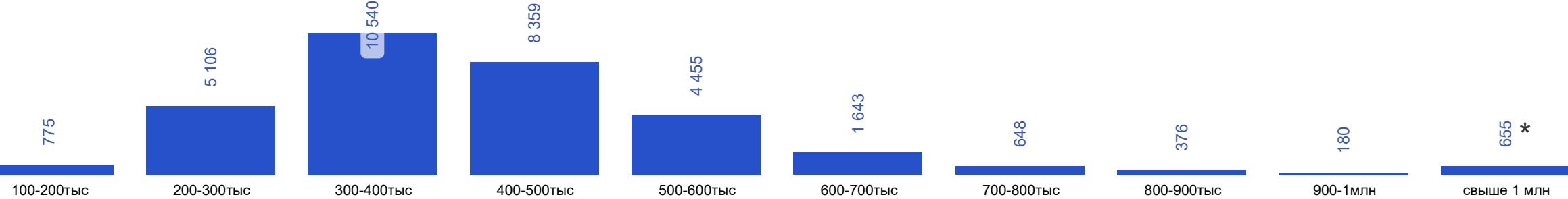
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ЦЕНЫ КВ.М 2025Г.

бнMAP.pro

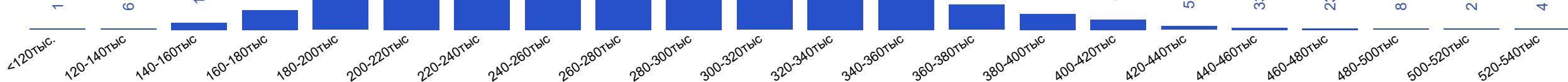
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

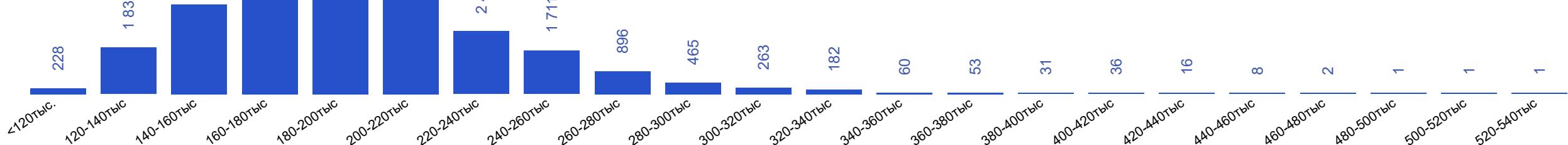
Москва



Новая Москва



Московская область



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

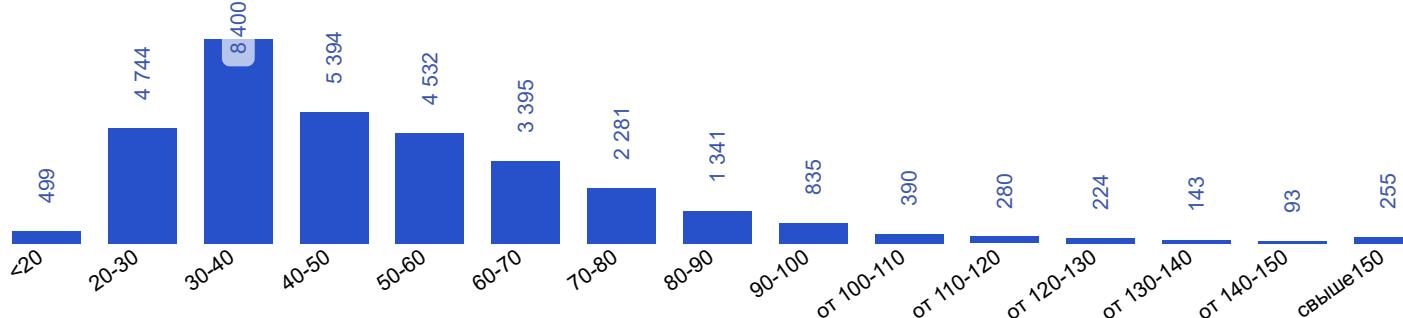
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ 2025Г.

bnMAP.pro

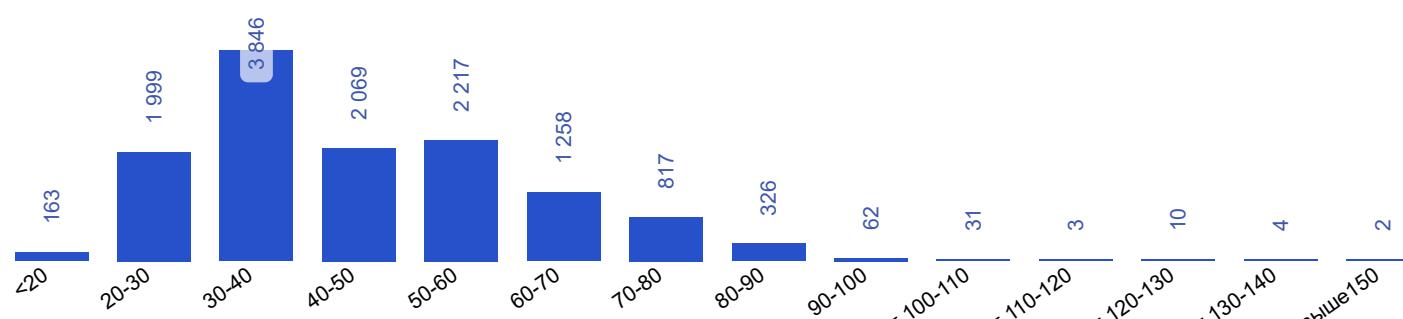
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

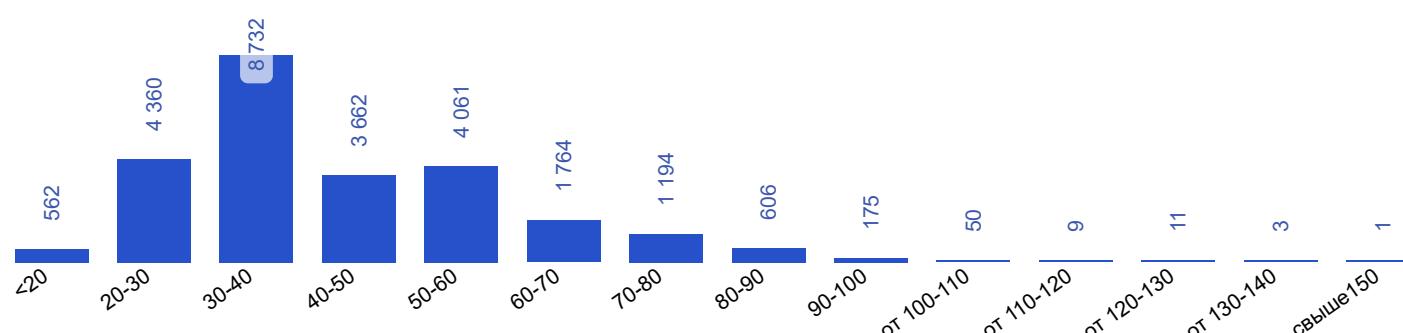
Москва



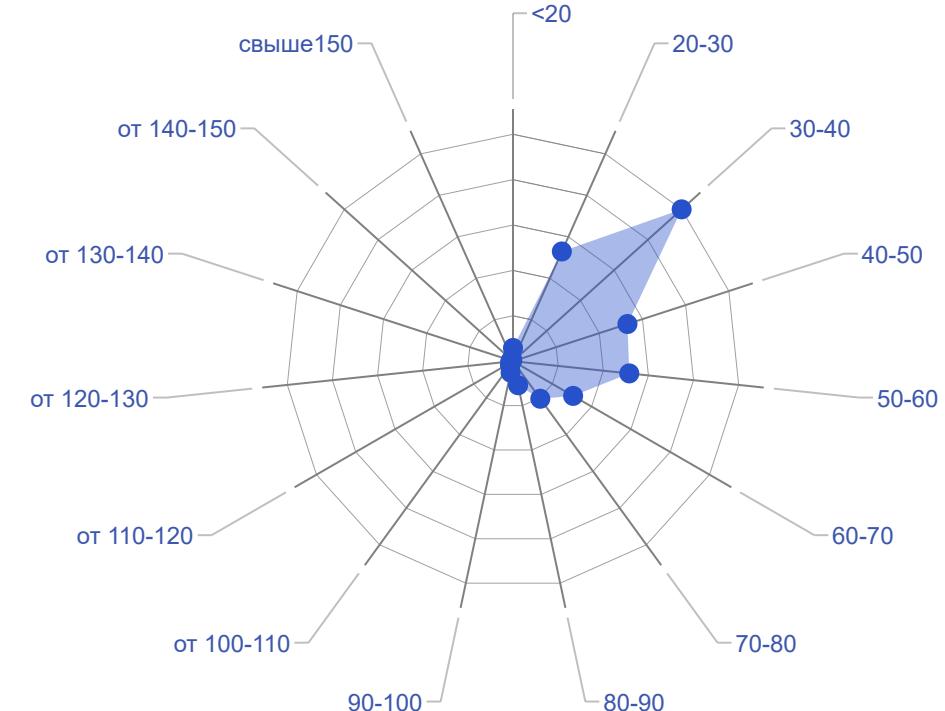
Новая Москва



Московская область



Московский регион



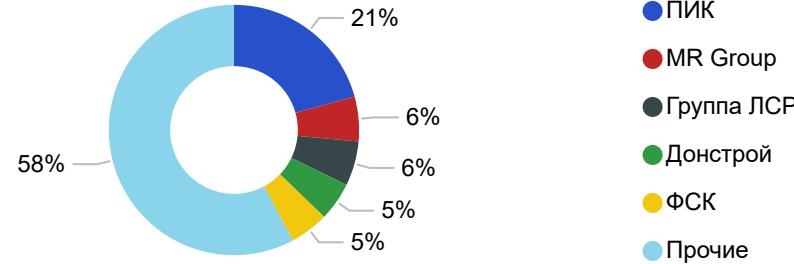
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

бнMAP.pro

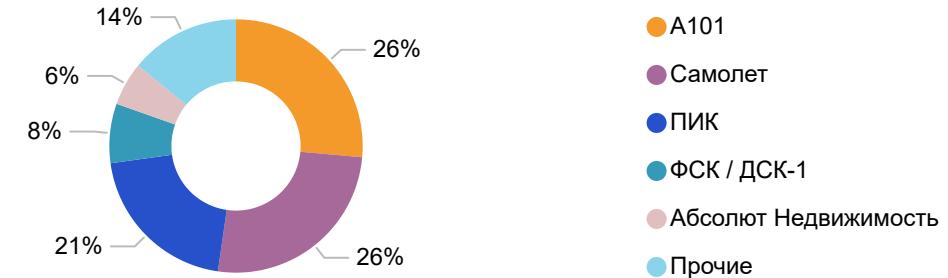
Период: [январь-август](#)

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

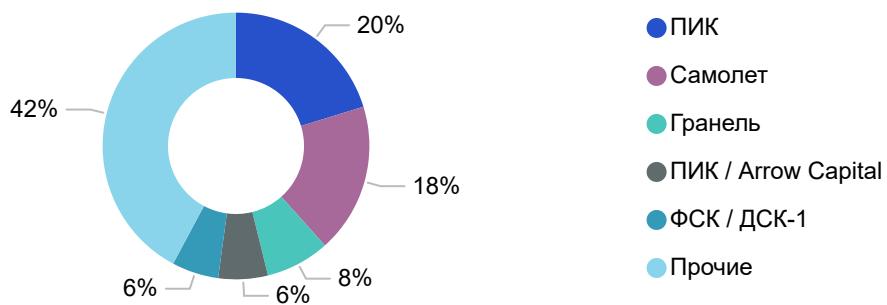
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



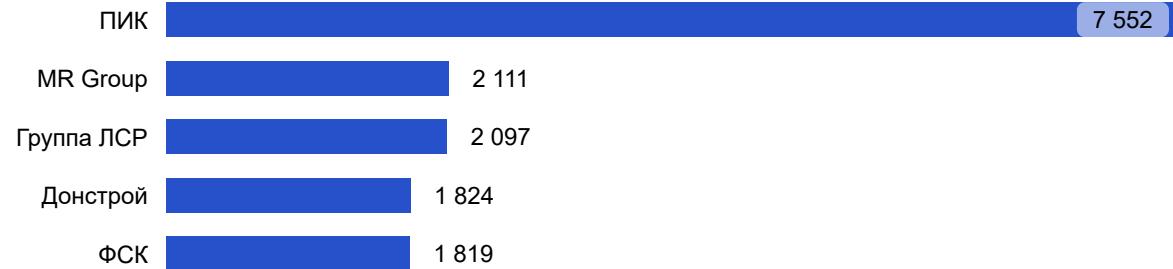
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



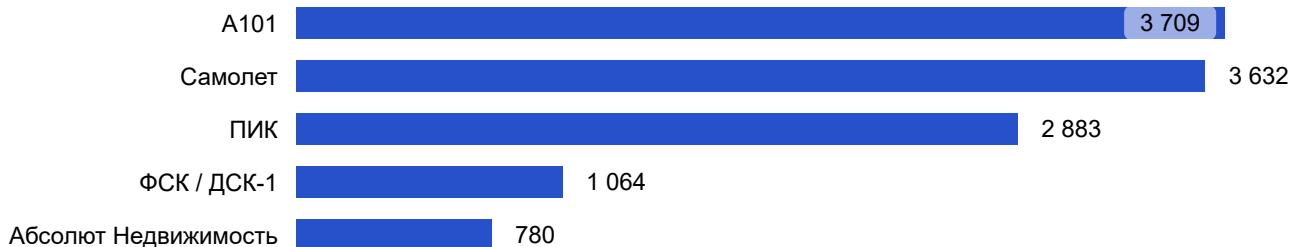
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Московская область



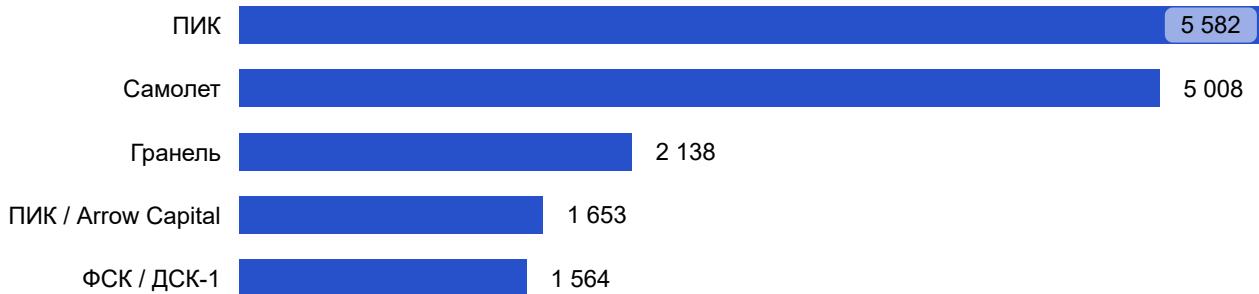
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



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



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



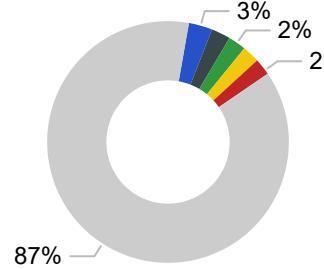
* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

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

бнMAP.pro

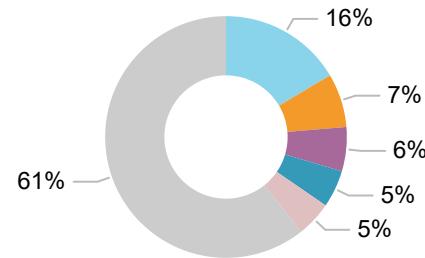
Период: [январь-август](#) Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Москва



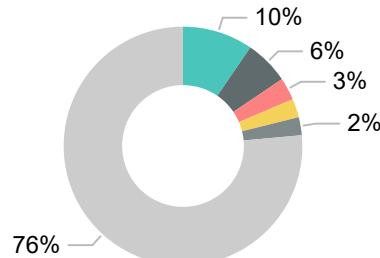
- Движение. Говорово
- Бусиновский парк
- Shagal
- Остров
- Московоречье
- Прочие

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



- Саларьево парк
- Бунинские кварталы
- Скандинавия
- Цветочные поляны
- Дзен-кварталы
- Прочие

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

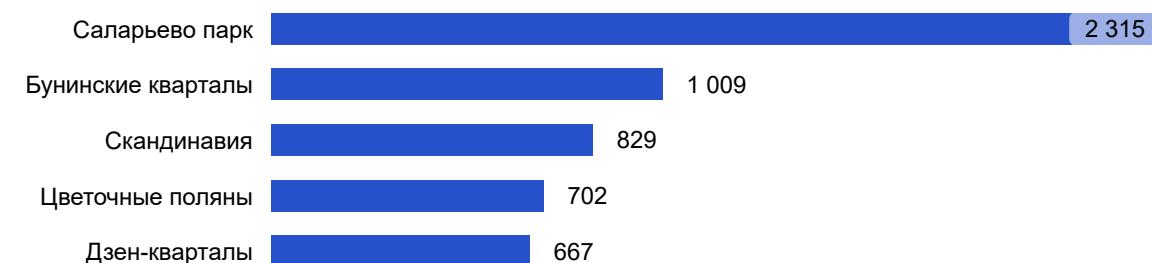


- Ильинские Луга
- Яуза парк (Мытищи)
- Ярославский квартал
- Восточное Бутово
- Level Лесной / Город в лесу
- Прочие

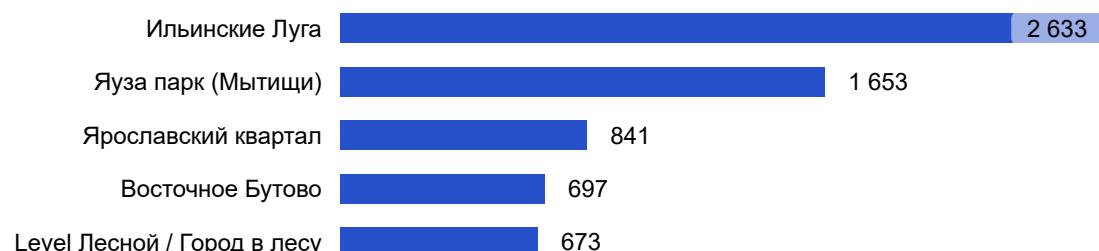
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Москва



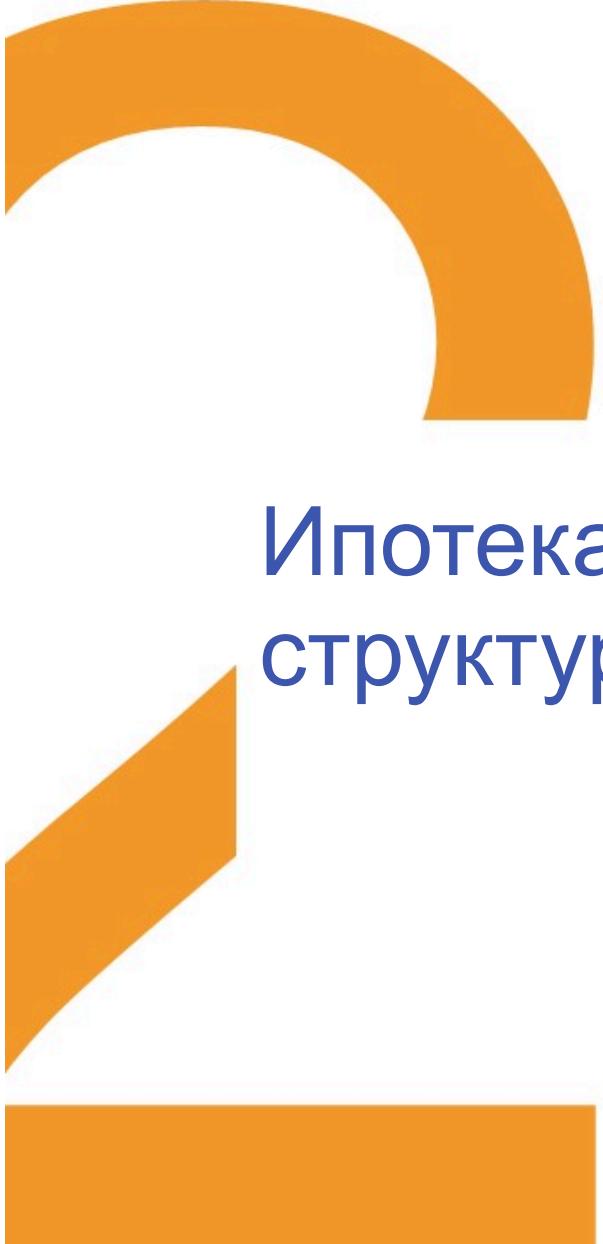
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Новая Москва



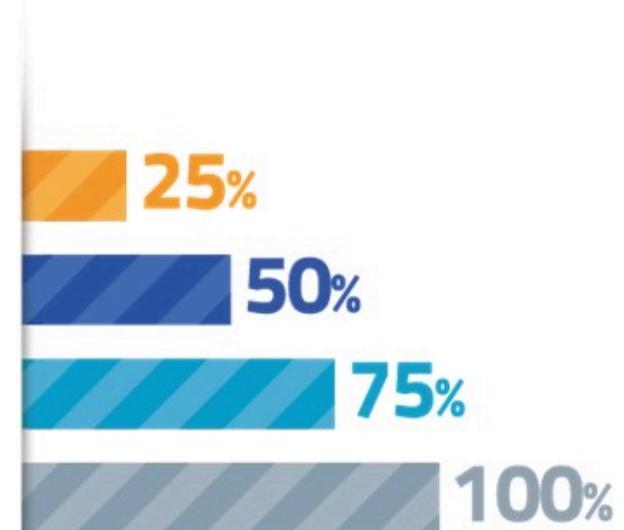
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Московская область



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



Ипотека: структура и динамика

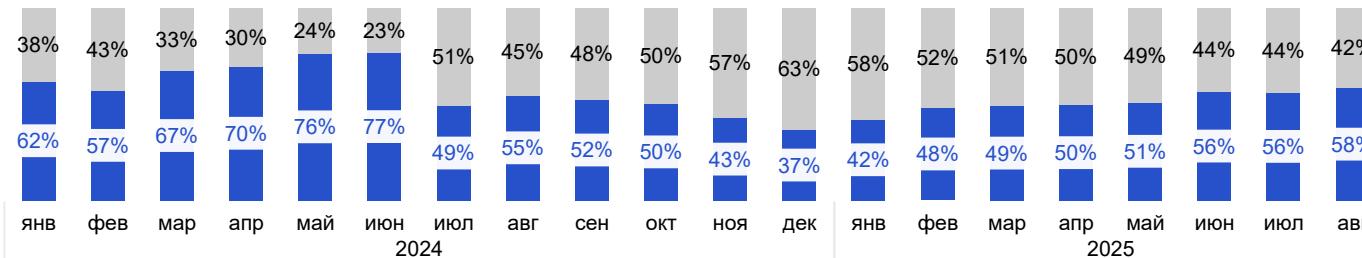


ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

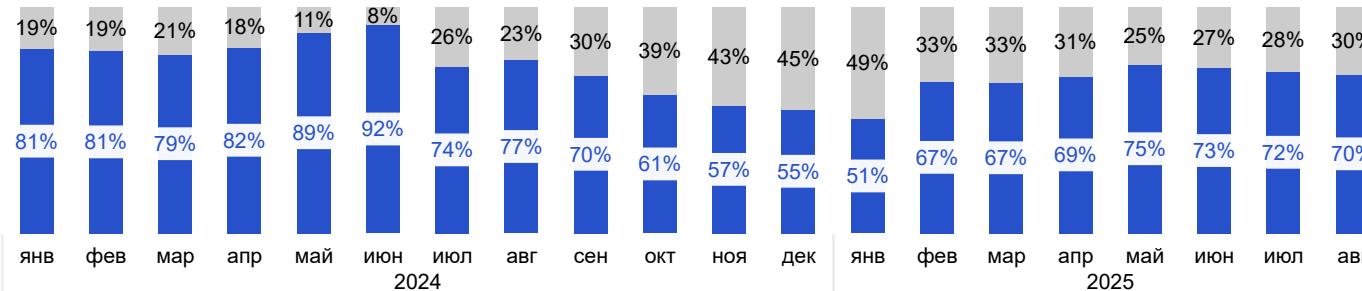
Кол-во лотов в сделках 24/25, Москва, шт

● Ипотека ● Нет



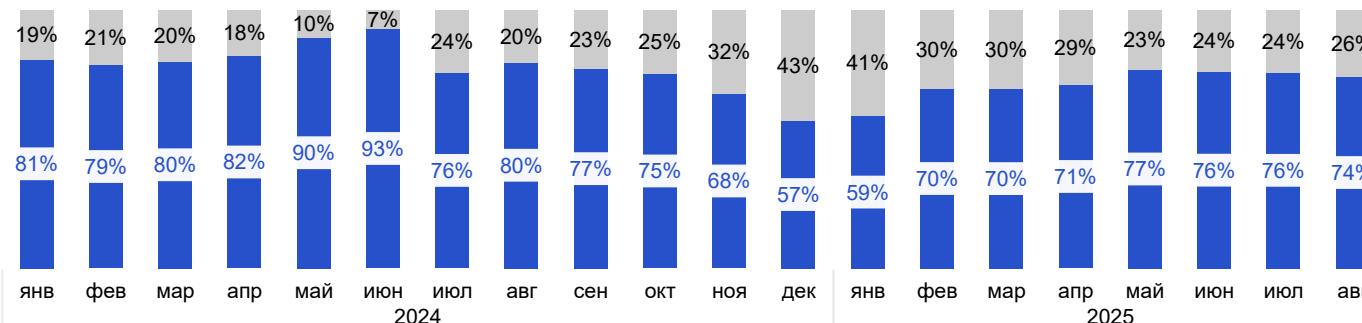
Кол-во лотов в сделках 24/25, Новая Москва, шт

● Ипотека ● Нет



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

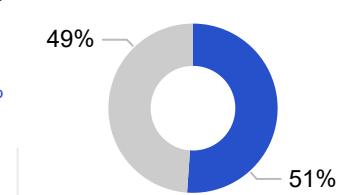
● Ипотека ● Нет



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

Доля лотов в сделках с ипотекой в 2025г.

● Ипотека ● Нет



Период: январь-июль

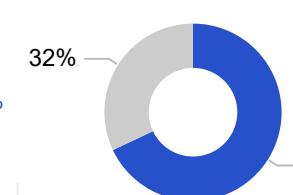
Динамика кол-ва лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация 2024 2025 Динамика 25/24

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	23 881	16 497	↓ -30,9%
2. Новая Москва	13 706	8 676	↓ -36,7%
3. Московская область	23 714	17 864	↓ -24,7%

Доля лотов в сделках с ипотекой в 2025г.

● Ипотека ● Нет



Динамика долей сделок с ипотекой

Локация 2024 2025 Динамика долей 25/24

Локация	2024	2025	Динамика долей 25/24
1. Москва	67,8%	50,3%	↓
2. Новая Москва	84,9%	67,7%	↓
3. Московская область	85,1%	70,9%	↓

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация 2024 2025

Локация	2024	2025
1. Москва	26,6	26,5
2. Новая Москва	27,0	27,6
3. Московская область	26,6	26,8

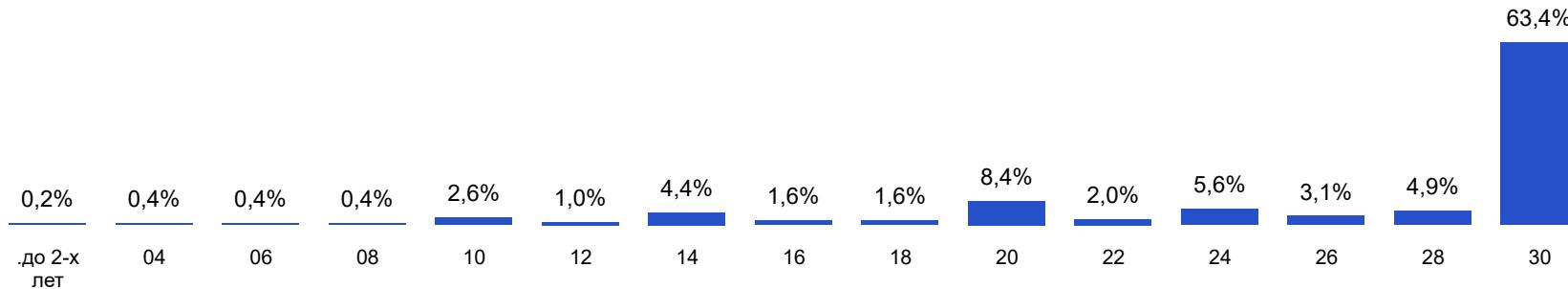
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК ПО СРОКАМ ОБРЕМЕНЕНИЯ, 2025Г.

бнMAP.pro

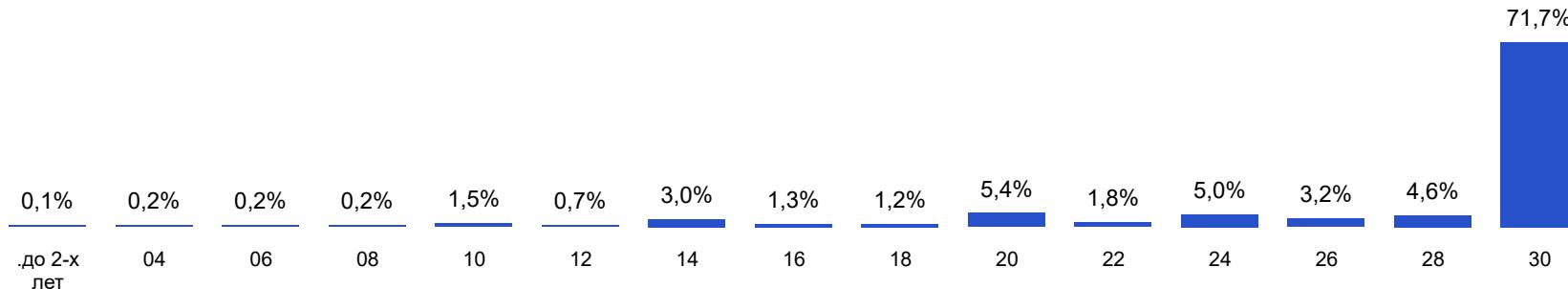
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

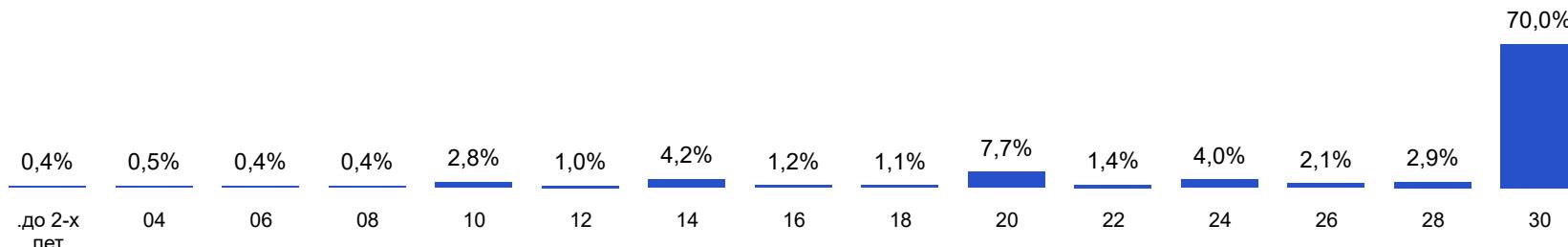
Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Москва



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



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



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

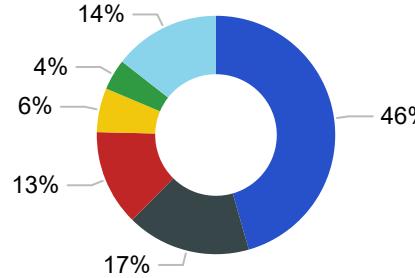
Локация	2024	2025
1. Москва	26,8	26,6
2. Новая Москва	27,2	27,6
3. Московская область	26,8	26,8

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

бнMAP.pro

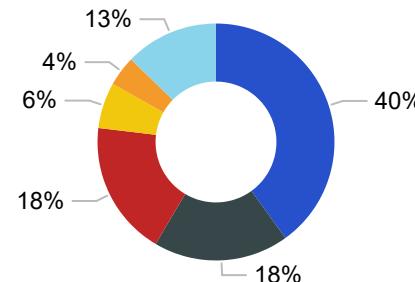
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Москва



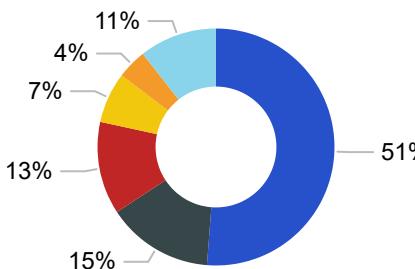
- ПАО Сбербанк России
- ПАО Банк ВТБ
- АО Альфа-Банк
- АО Банк ДОМ.РФ
- МКБ (ПАО)
- Прочие

Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Новая Москва



- ПАО Сбербанк России
- ПАО Банк ВТБ
- АО Альфа-Банк
- АО Банк ДОМ.РФ
- ПАО Совкомбанк
- Прочие

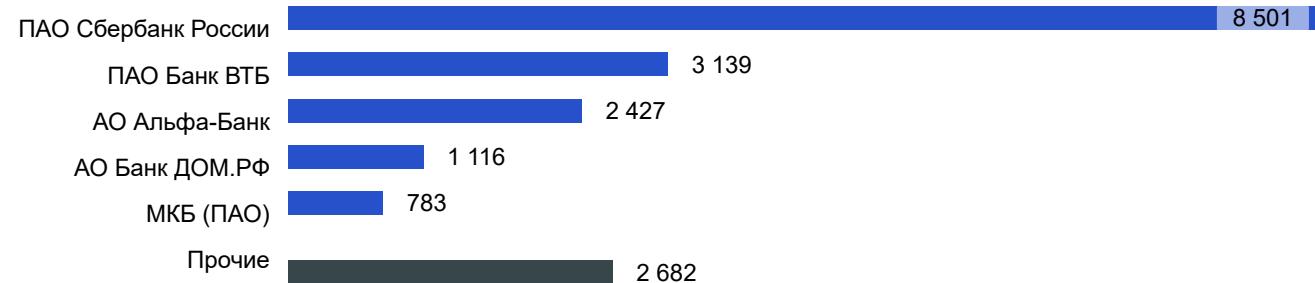
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Московская область



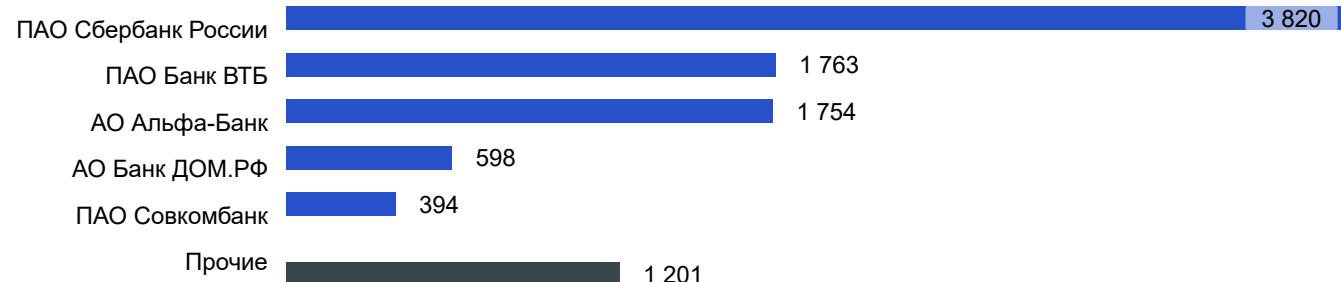
- ПАО Сбербанк России
- ПАО Банк ВТБ
- АО Альфа-Банк
- АО Банк ДОМ.РФ
- ПАО Совкомбанк
- Прочие

Период: [январь-август](#)

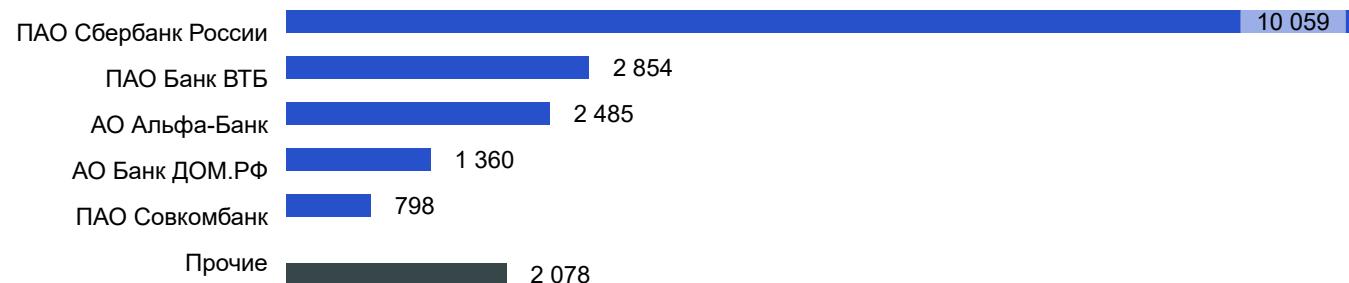
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами , Москва



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



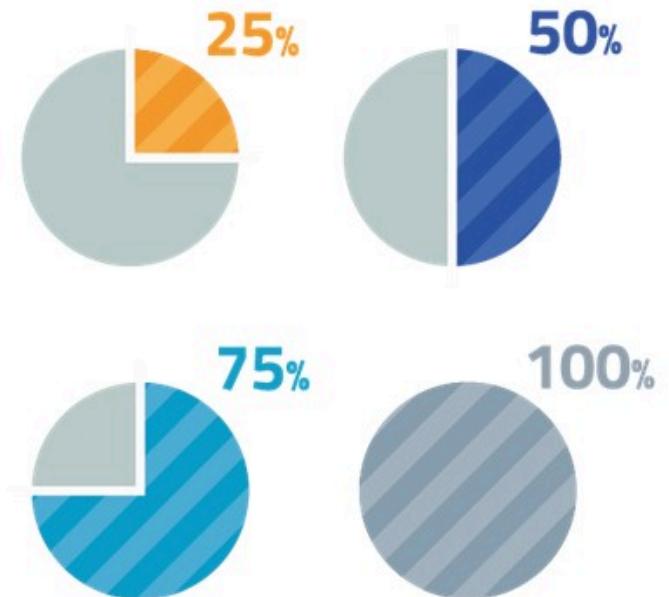
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами , Московская область



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

2

Строительство и проектные объемы



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

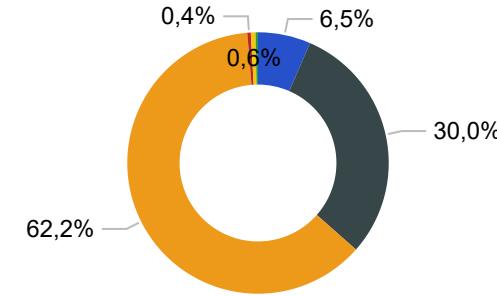
bnMAP.pro

Период: январь-август

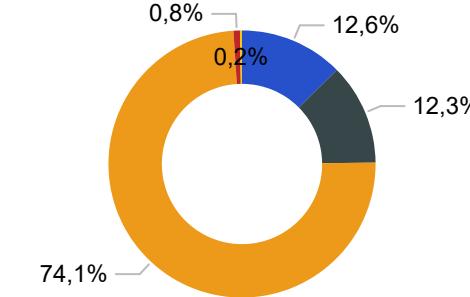
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Москва

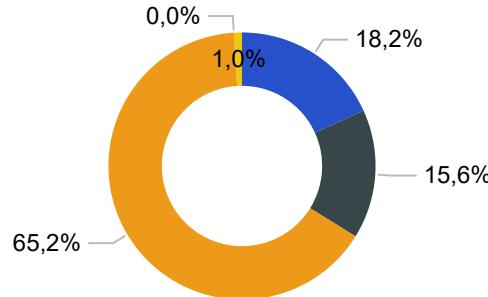
1.Строительство не начато	2 379
2.Начало строительства	10 952
3.Монтаж-отд. работы	22 695
4.Получение РВЭ/благ-во	158
5.Введен в эксплуатацию	214
6.Реконструкция	107



1.Строительство не начато	1 764
2.Начало строительства	1 723
3.Монтаж-отд. работы	10 408
4.Получение РВЭ/благ-во	110
5.Введен в эксплуатацию	34



1.Строительство не начато	5 020
2.Начало строительства	4 310
3.Монтаж-отд. работы	17 979
4.Получение РВЭ/благ-во	6
5.Введен в эксплуатацию	266



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

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

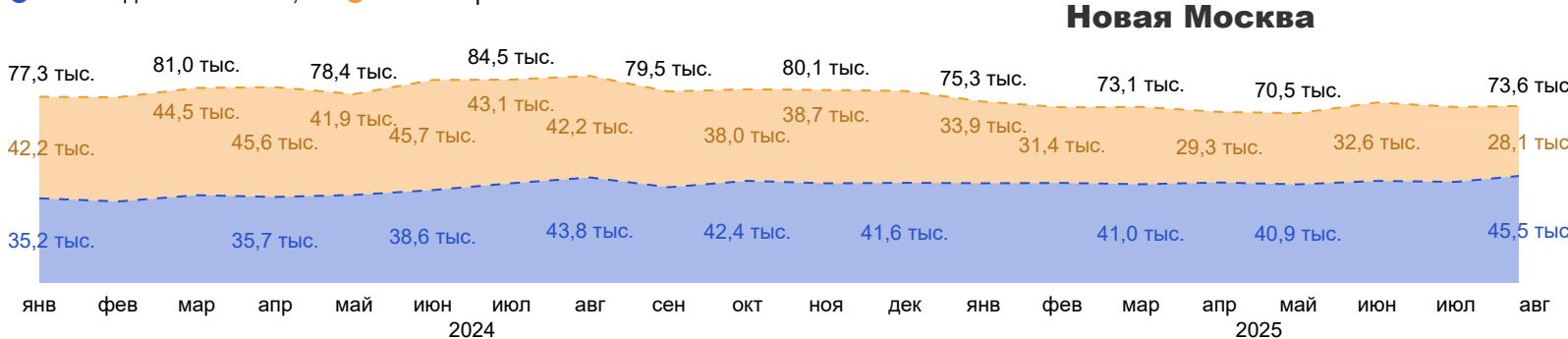
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

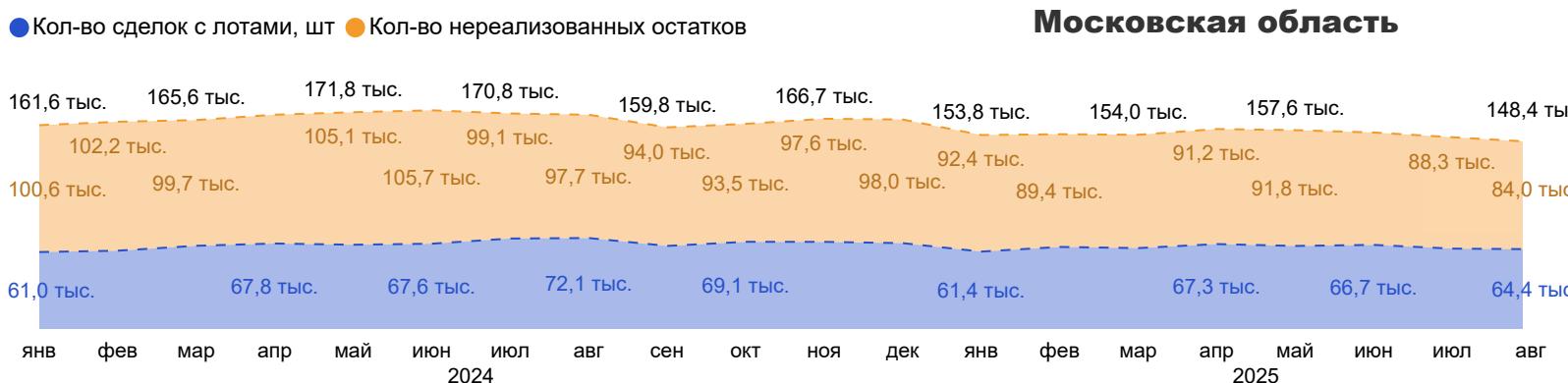
● Кол-во сделок с лотами, шт ● Кол-во нереализованных остатков



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



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



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

* Включая **август** 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.

4 179 шт./мес.

Расчетный срок реализации остатков**

~около 26 мес.

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

37,8 тыс.

~ 34%

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 50%

Средний темп реализации лотов

на основе кол-ва сделок за последние 12 мес.

1 676 шт./мес.

Расчетный срок реализации остатков**

~около 17 мес.

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

14,2 тыс.

~ 50%

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 38%

Средний темп реализации лотов

на основе кол-ва сделок за последние 12 мес.

2 814 шт./мес.

Расчетный срок реализации остатков**

~около 30 мес.

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

39,2 тыс.

~ 46%

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 57%