



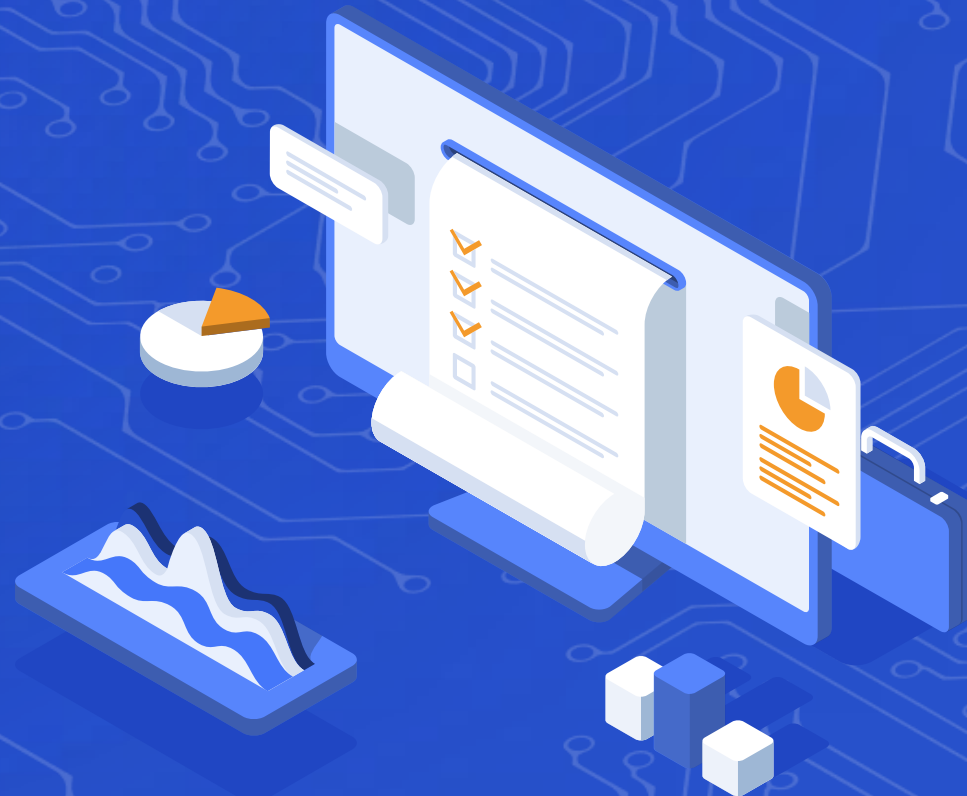
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

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.

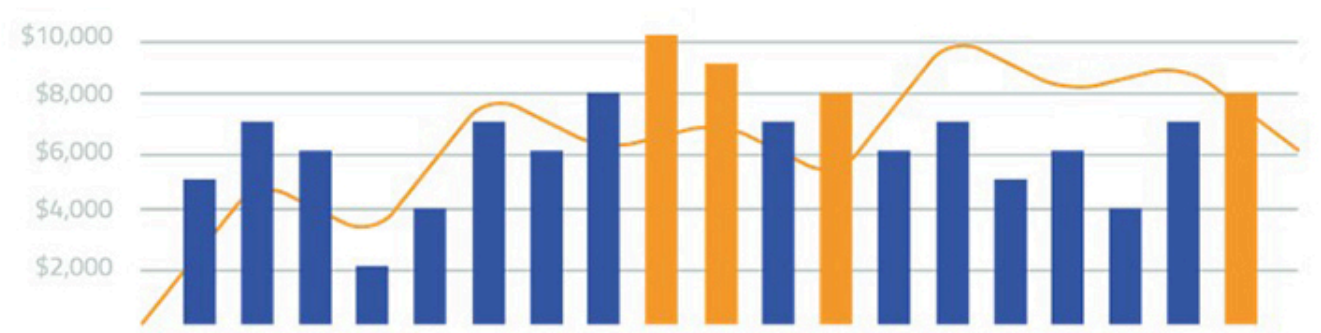
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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

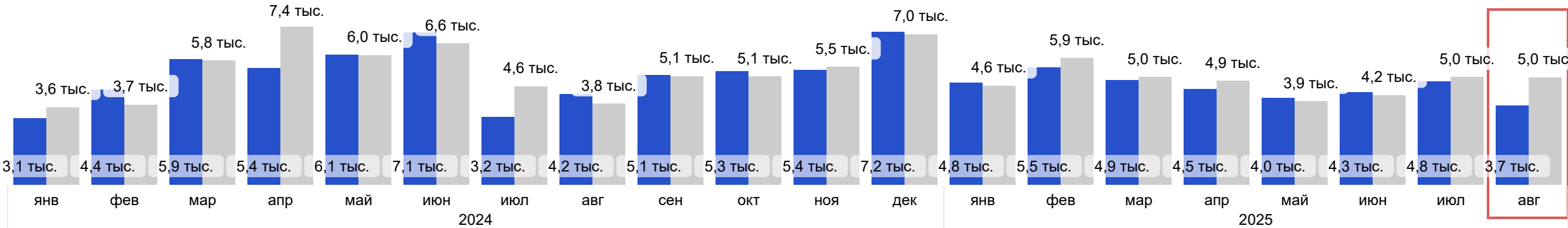
Сделки: структура и динамика



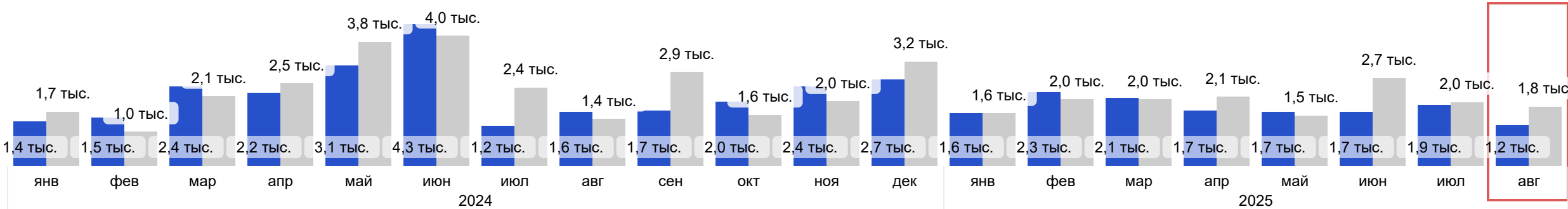
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2024/25ГГ.*

Класс: **ВСЕ КЛАССЫ**

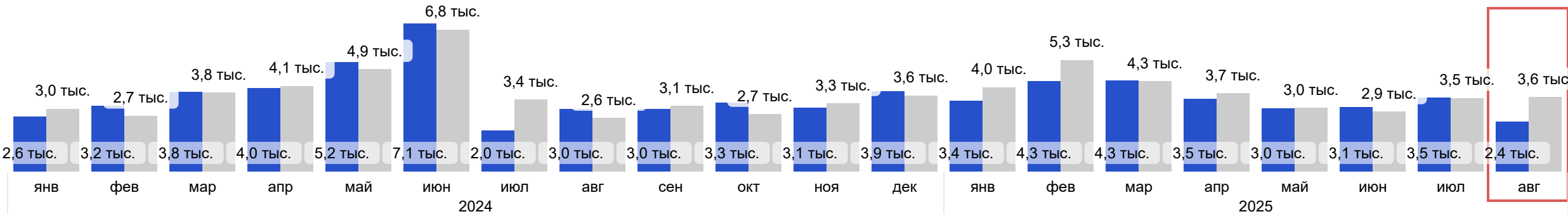
Кол-во лотов в сделках, шт., Москва



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



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



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

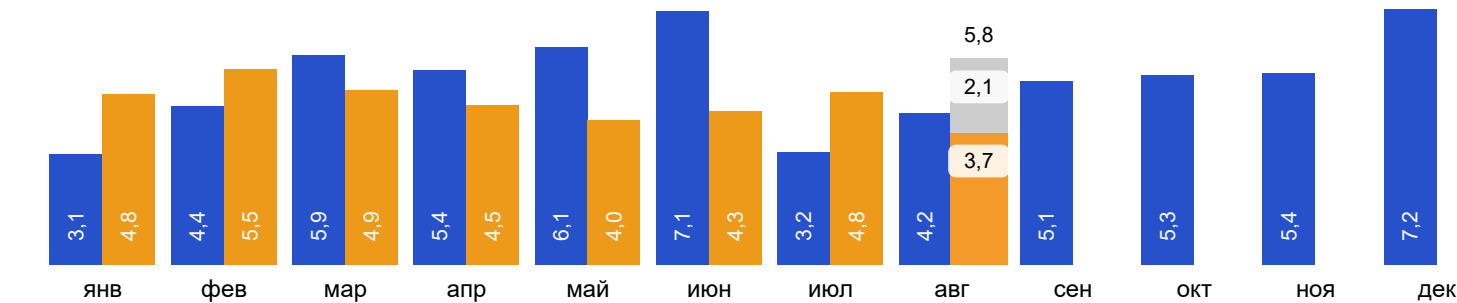
по Дате регистрации по Дате договора

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

ГД 2024 2025

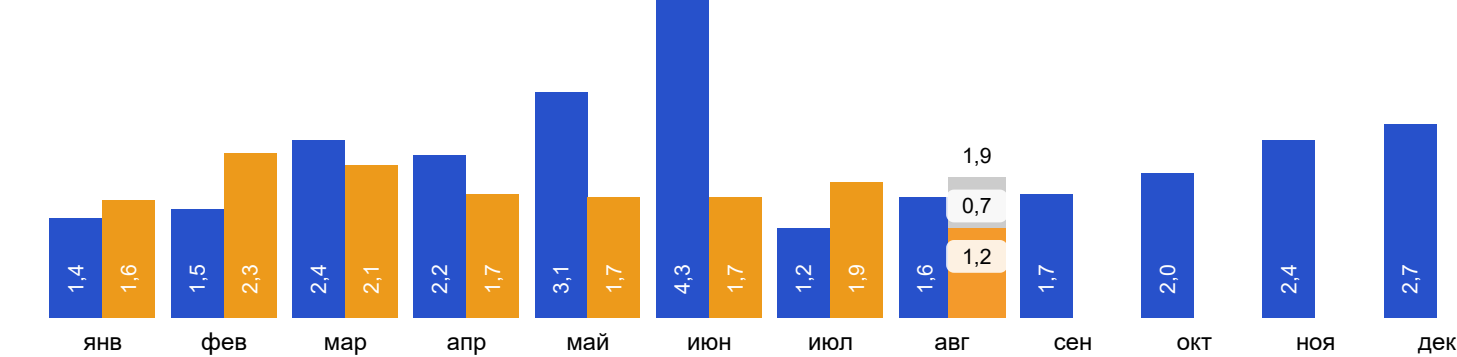
Класс:ВСЕ КЛАССЫ

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



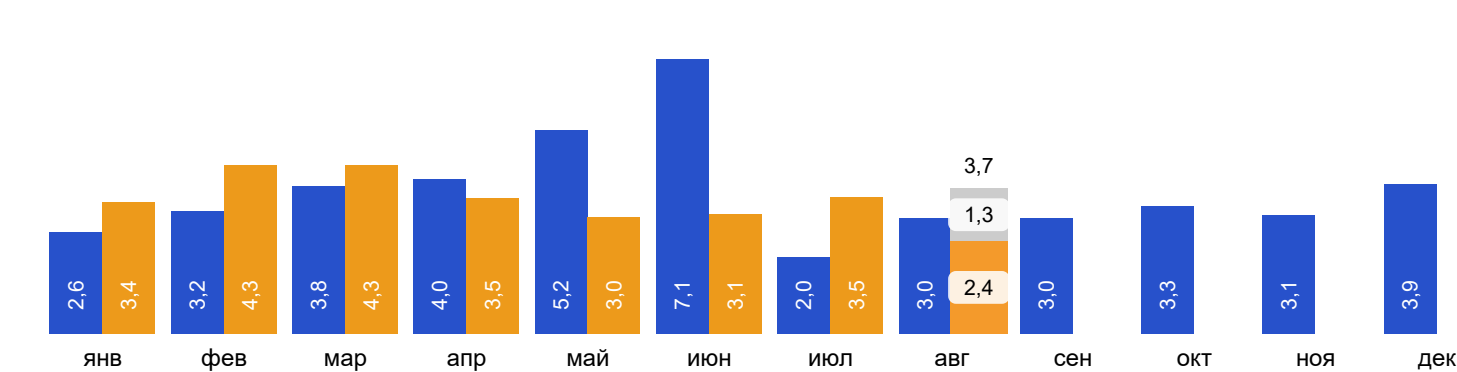
ГД 2024 2025

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



ГД 2024 2025

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



Период: январь-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	
	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме
1. Москва	83	0,2%	4	0,0%
3. Московская область	19	0,1%	373	1,5%

Прогнозные показатели

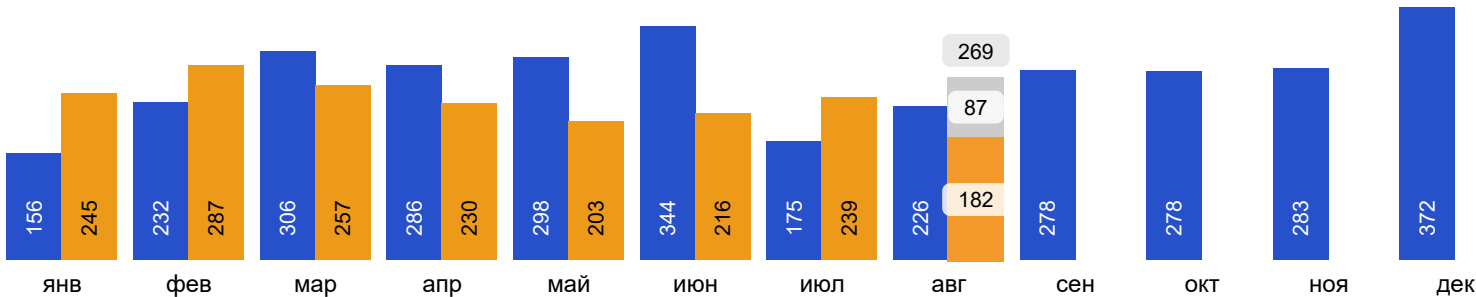
* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

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

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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

ГД ● 2024 ● 2025



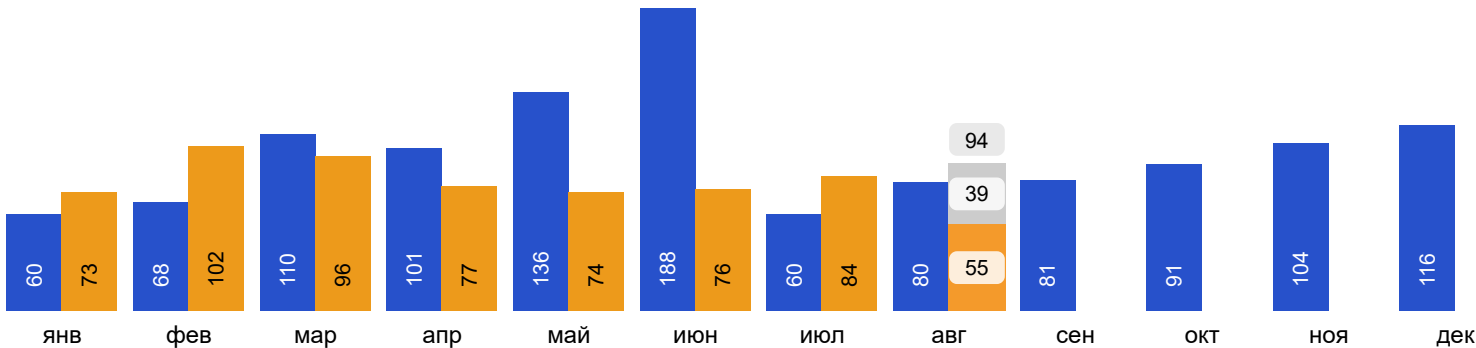
Период: январь-июль

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%

ГД ● 2024 ● 2025

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

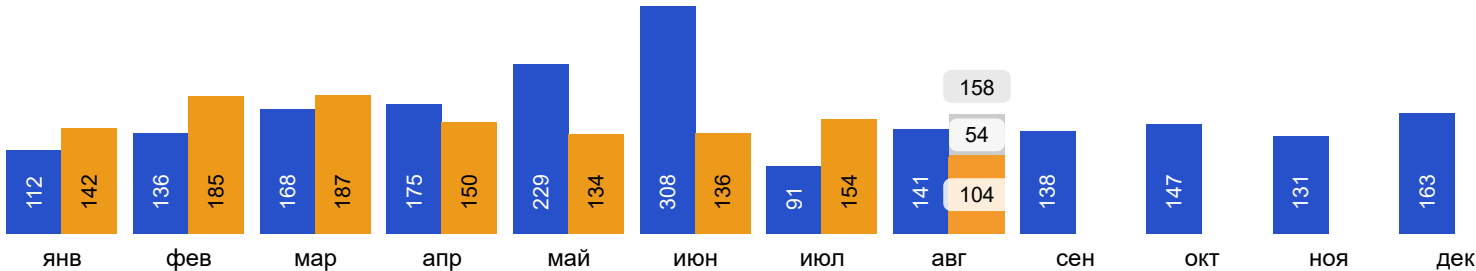


Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

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%

ГД ● 2024 ● 2025

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



Прогнозные показатели

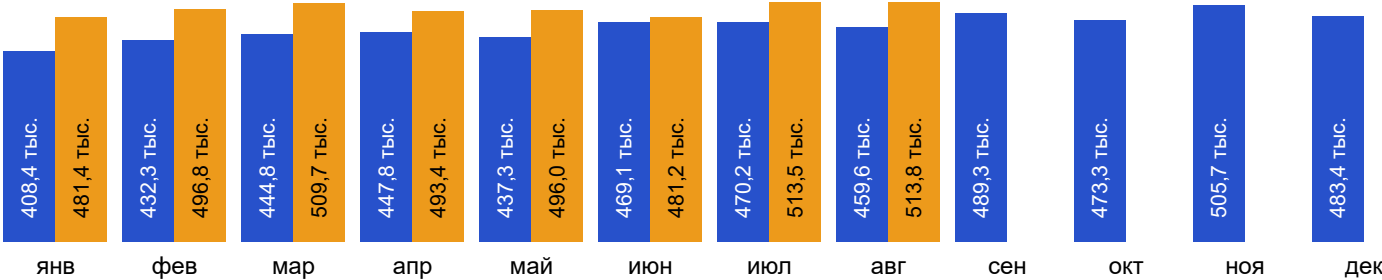
* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

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

ГД 2024 2025

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

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



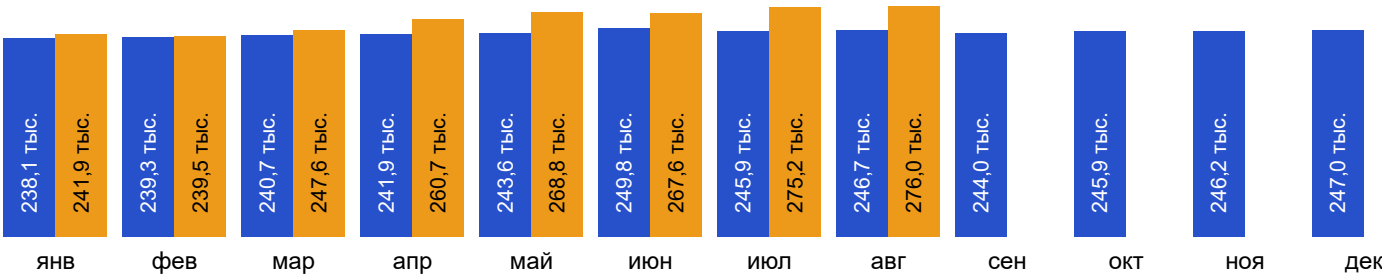
Период: январь-июль

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%

ГД 2024 2025

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

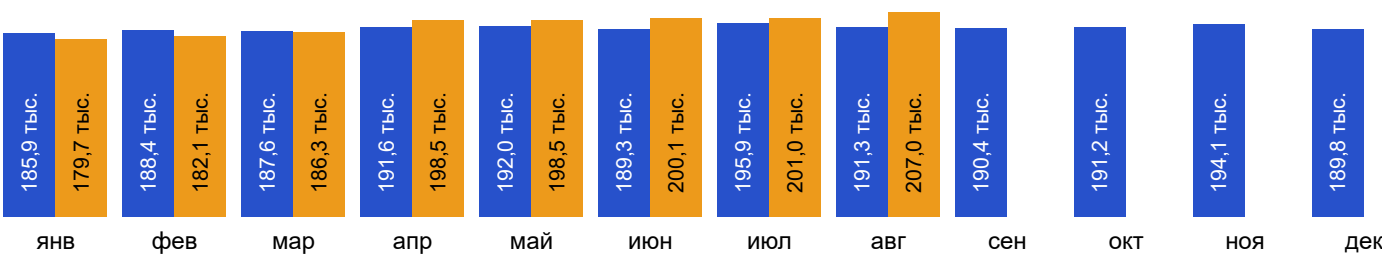


Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	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%

ГД 2024 2025

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



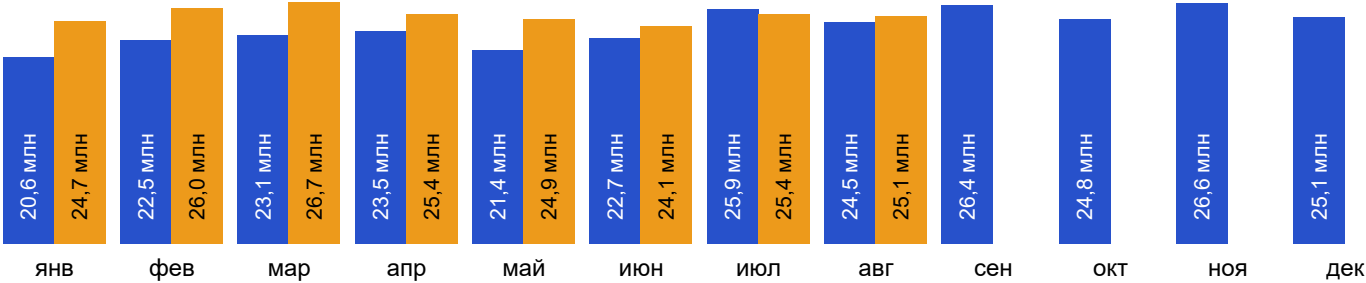
Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	22,7 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.

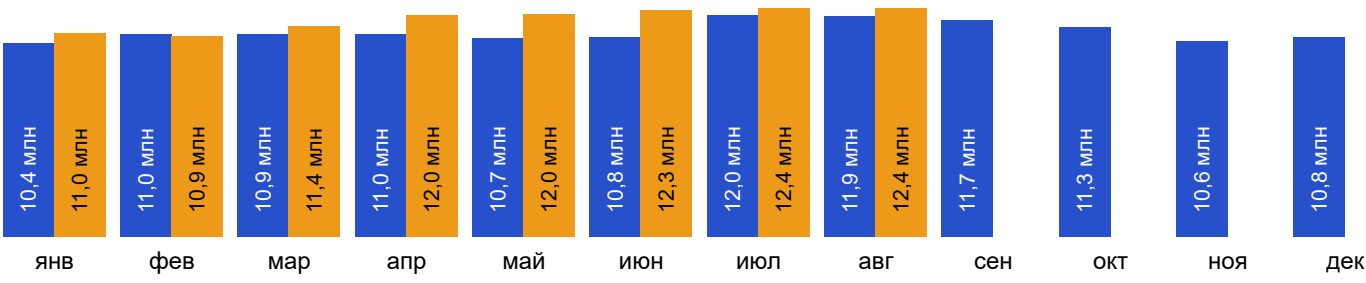
ГД 2024 2025

Средний бюджет лота в сделках (руб), Москва



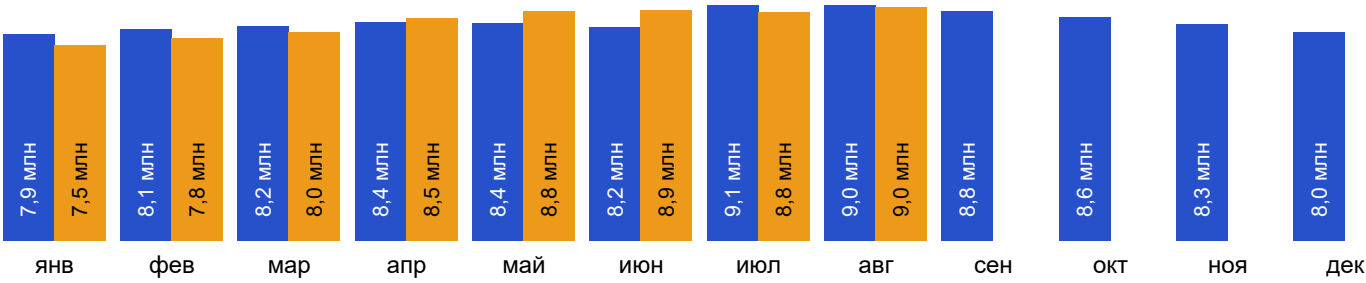
ГД 2024 2025

Средний бюджет лота в сделках (руб), Новая Москва



ГД 2024 2025

Средний бюджет лота в сделках (руб), Московская область



Период: январь-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%

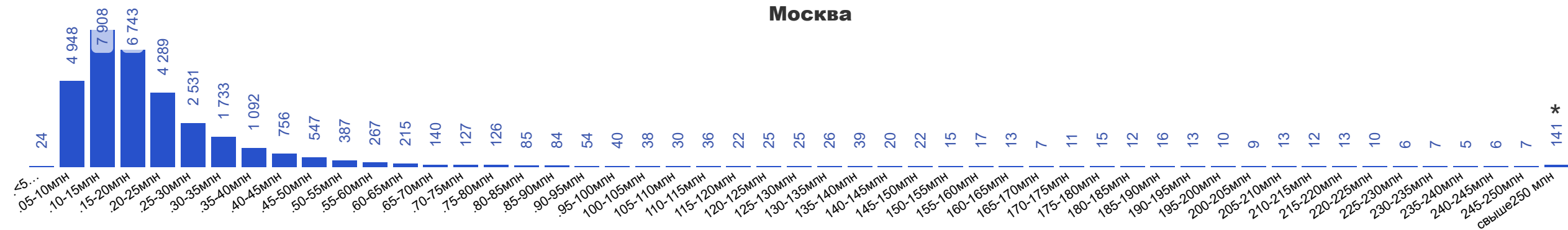
* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

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

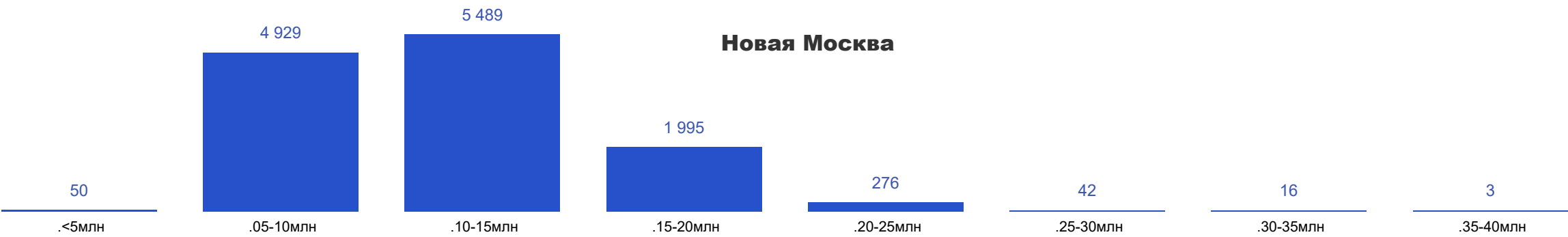
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Москва



Новая Москва



Московская область



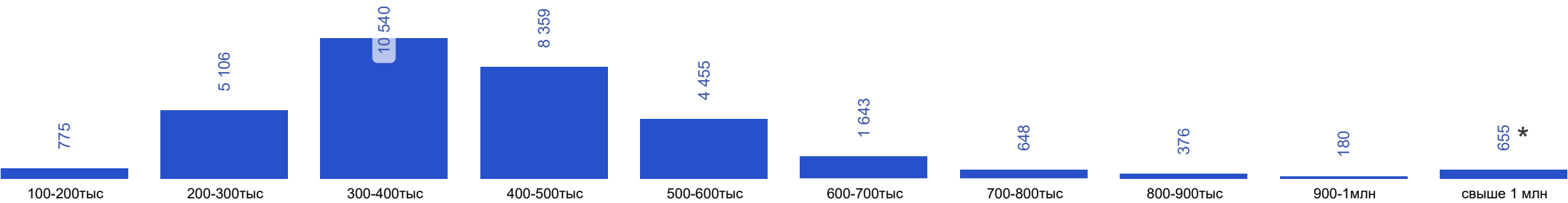
* Доля лотов в диапазоне бюджета свыше 250 млн = 0,44%

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

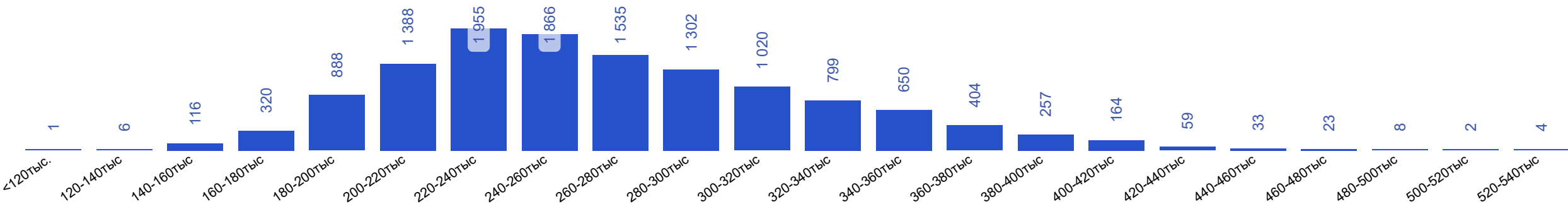
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

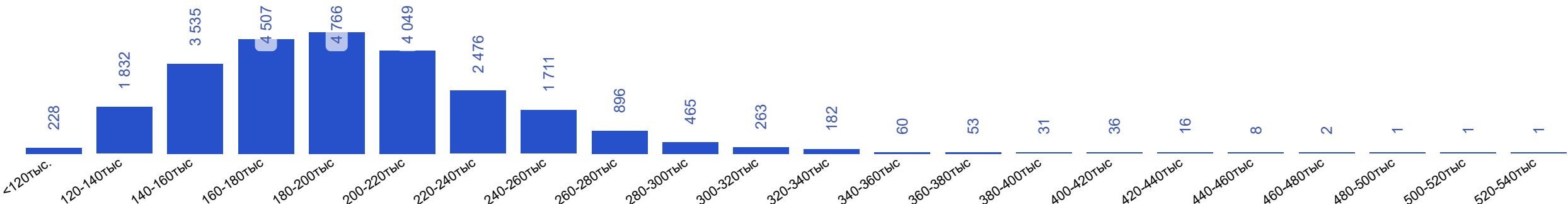
Москва



Новая Москва



Московская область



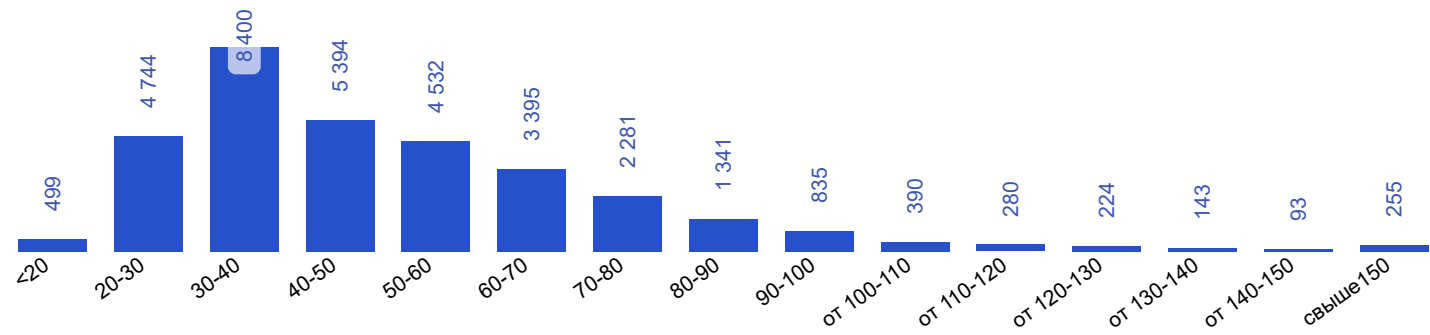
* Доля лотов в диапазоне цены кв.м свыше 1 млн = 2,01%

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

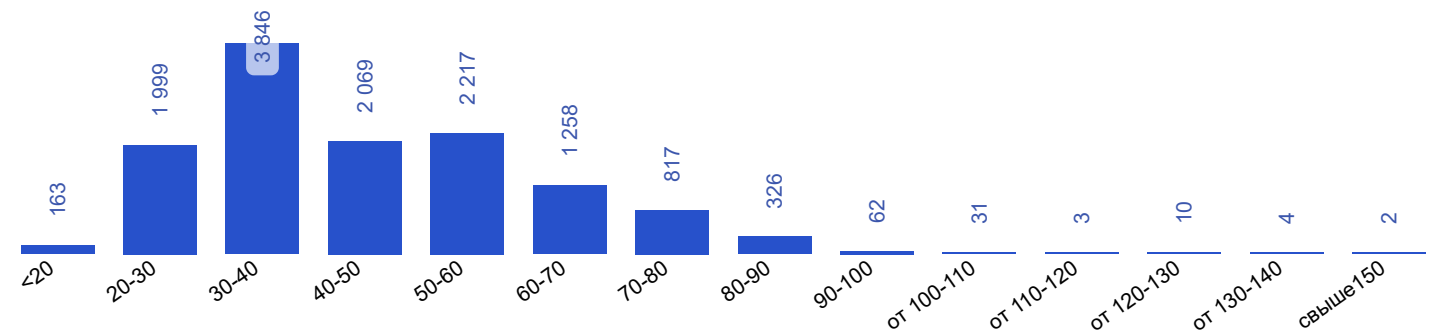
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

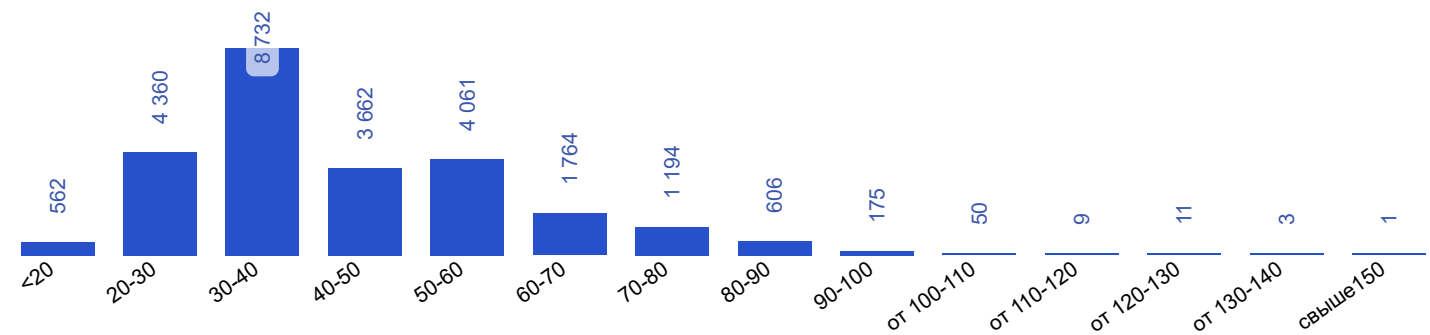
Москва



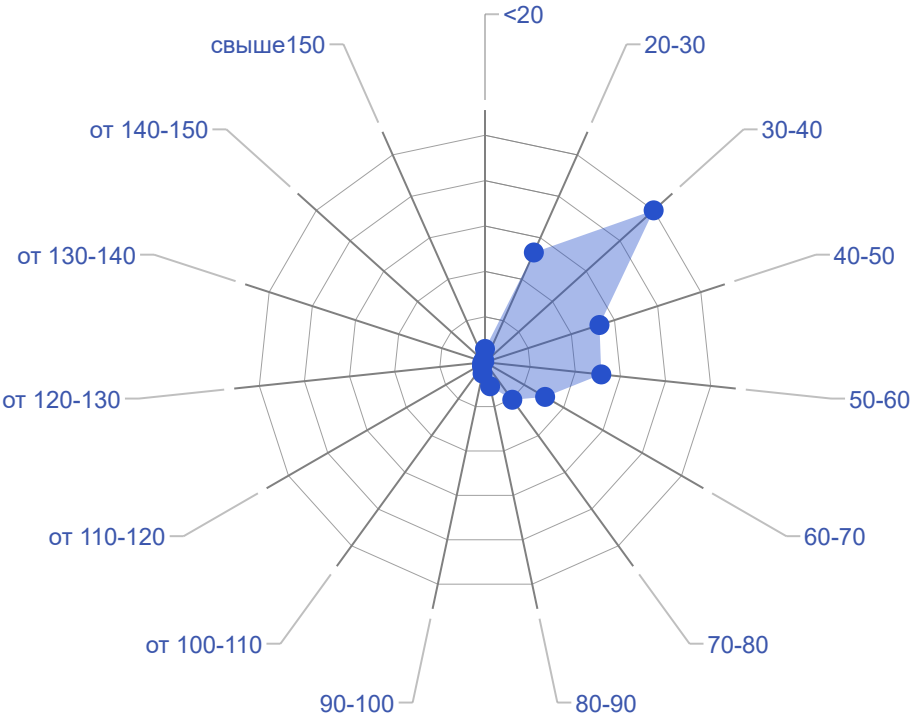
Новая Москва



Московская область



Московский регион



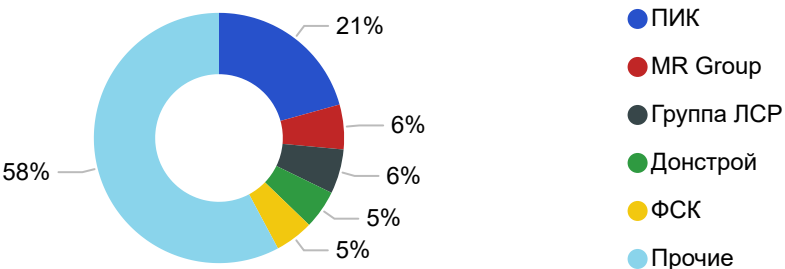
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

bnMAP.pro

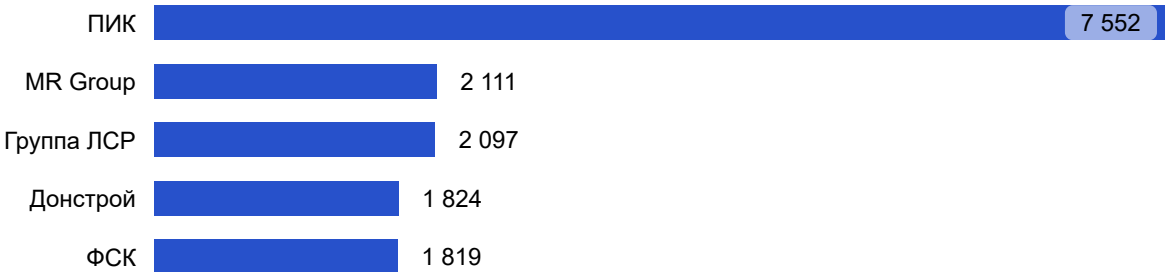
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

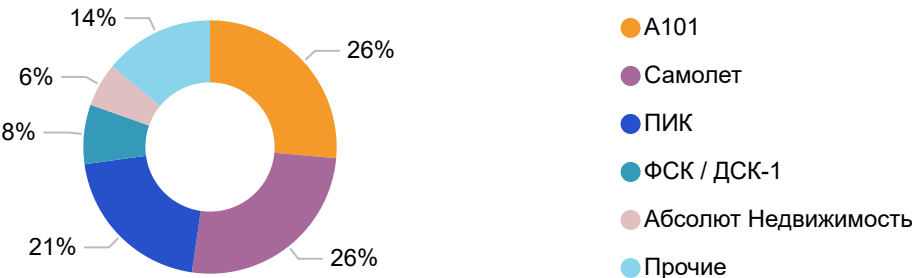
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



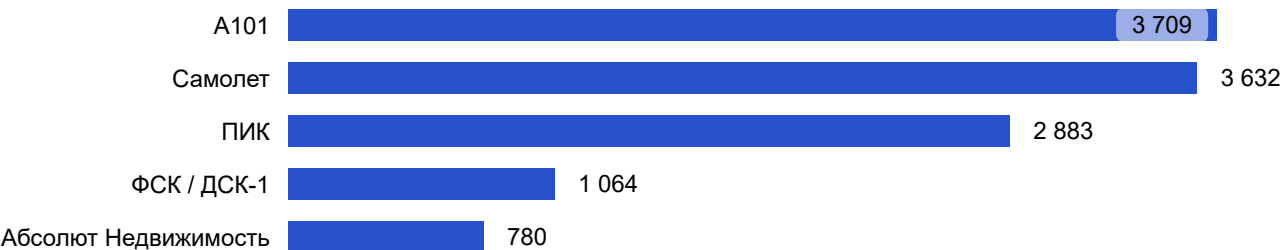
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



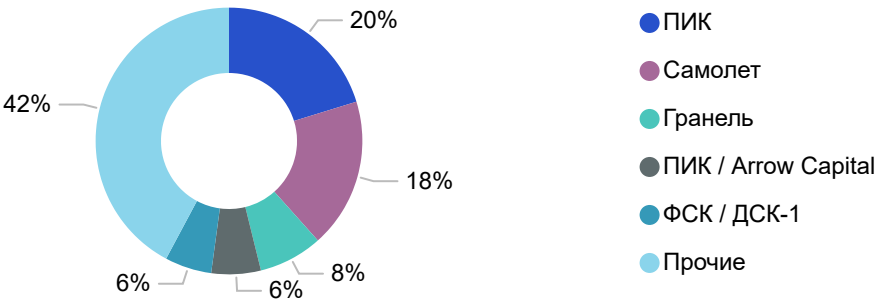
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



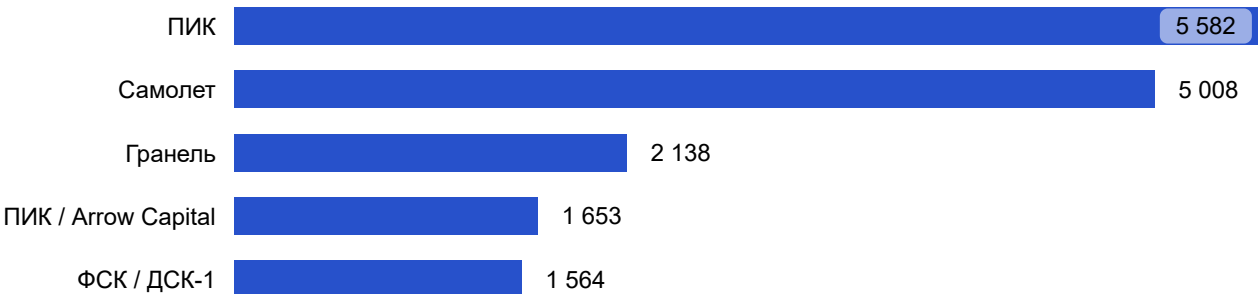
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



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



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



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

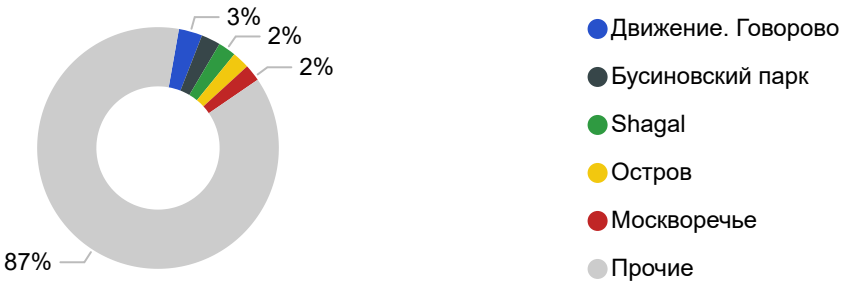
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

bnMAP.pro

Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

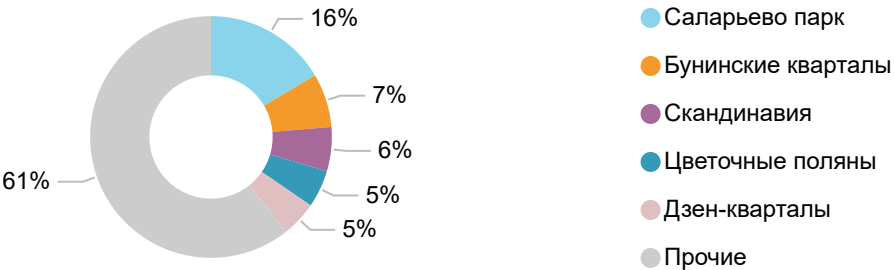
Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Москва



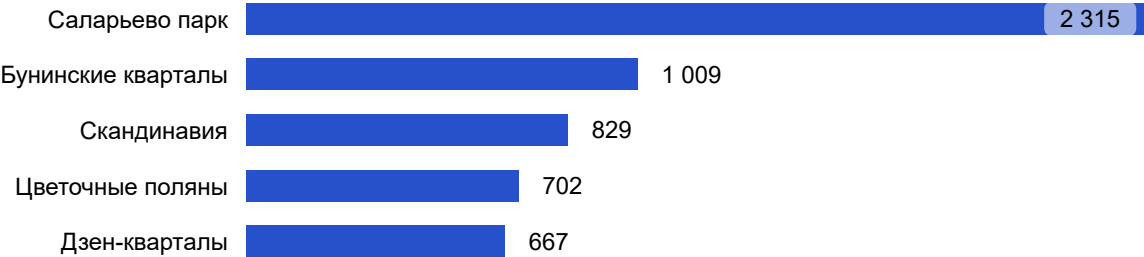
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Москва



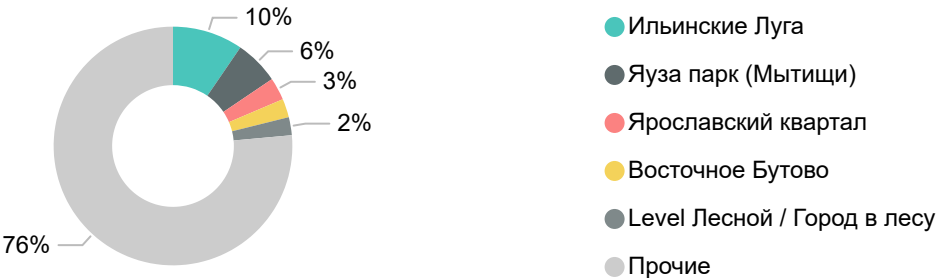
Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



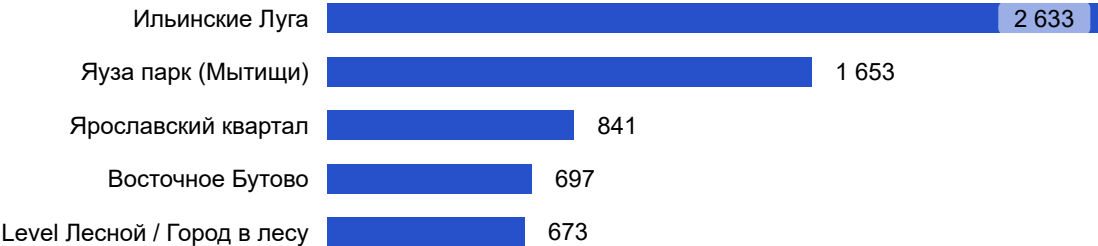
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Новая Москва



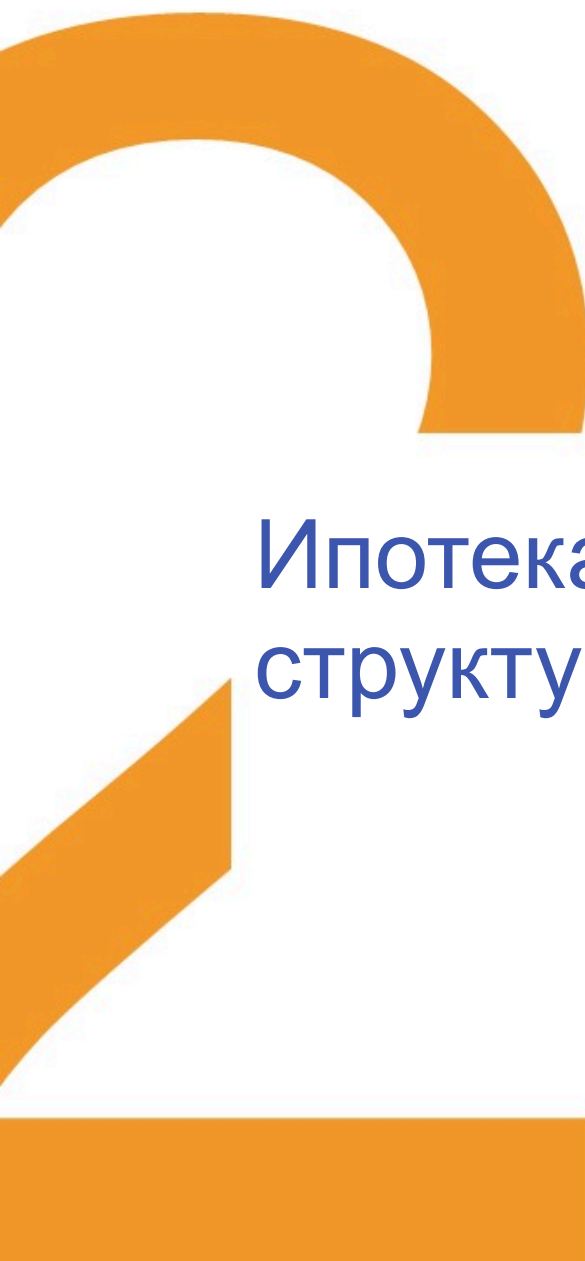
Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Московская область



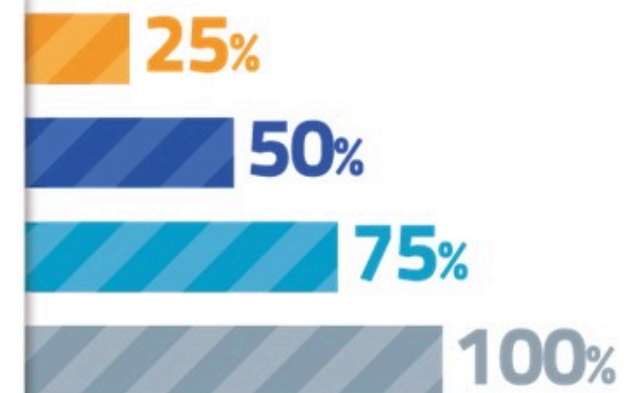
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Московская область



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



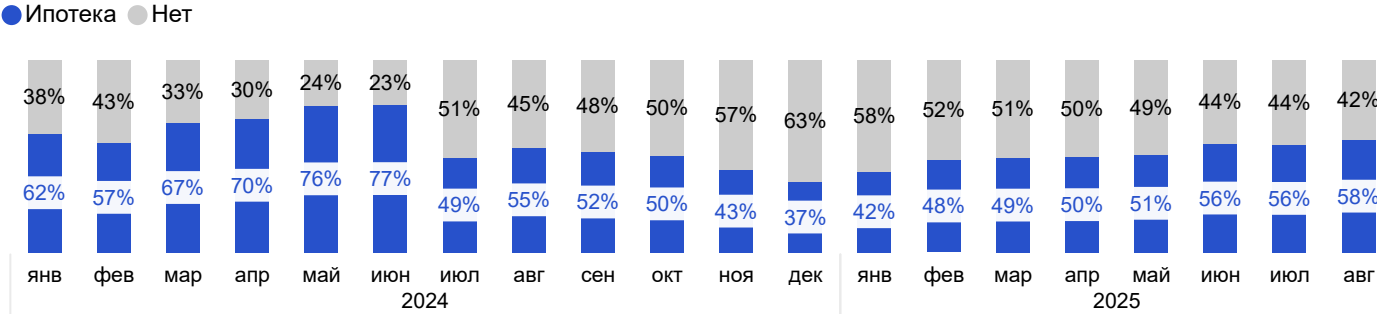
Ипотека: структура и динамика



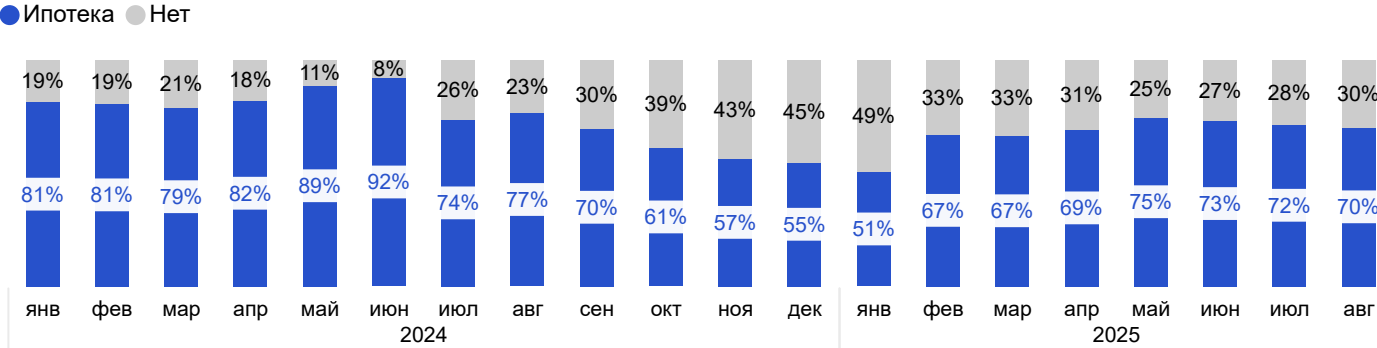
ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

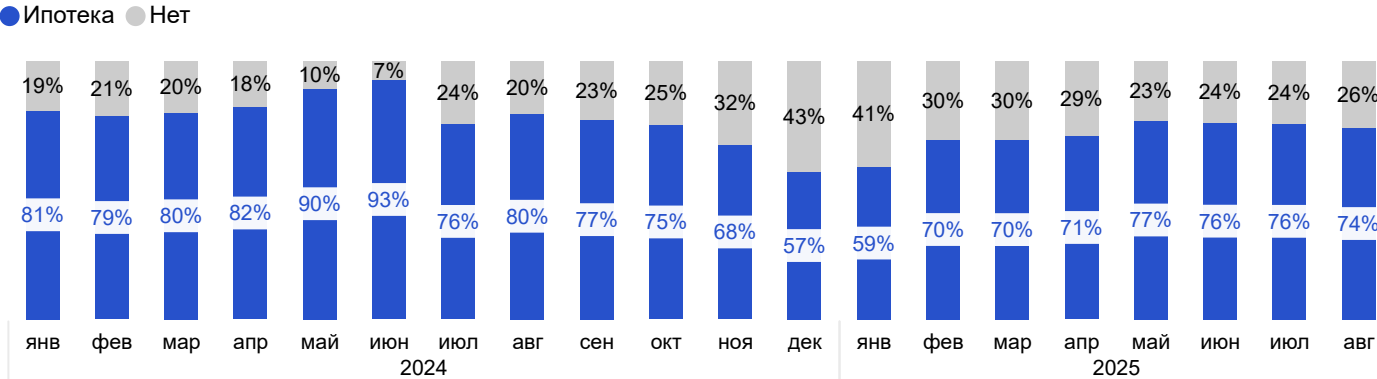
Кол-во лотов в сделках 24/25, Москва, шт



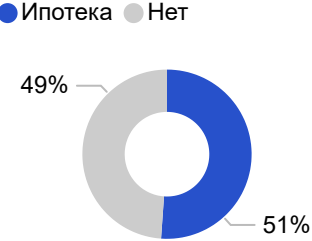
Кол-во лотов в сделках 24/25, Новая Москва, шт



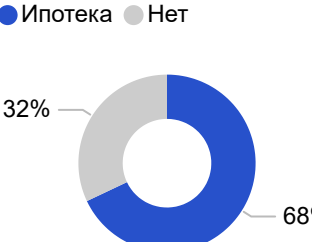
Кол-во лотов в сделках 24/25, Московская область, шт



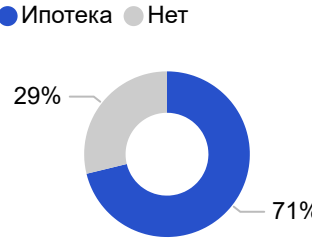
Доля лотов в сделках
с ипотекой в 2025г.



Доля лотов в сделках
с ипотекой в 2025г.



Доля лотов в сделках
с ипотекой в 2025г.



Период: январь-июль

Динамика кол-ва лотов в сделках с ипотекой, шт

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%

Динамика долей сделок с ипотекой

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

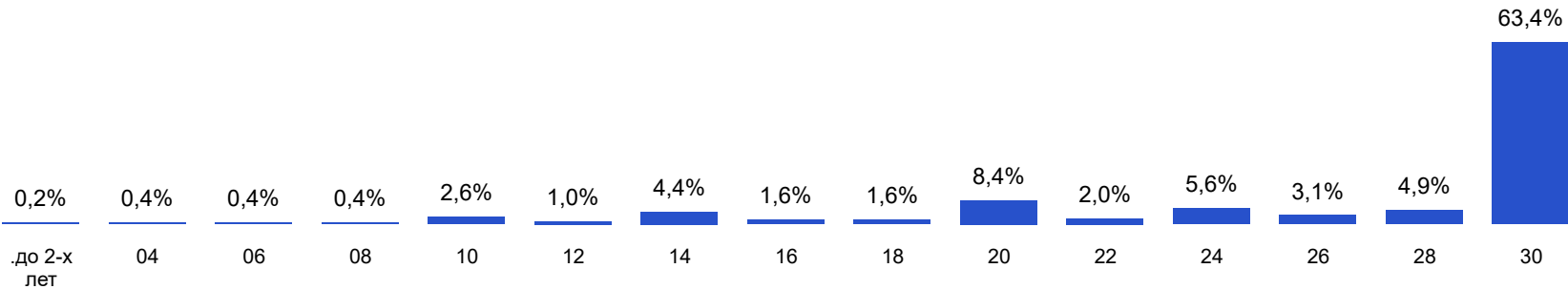
* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

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

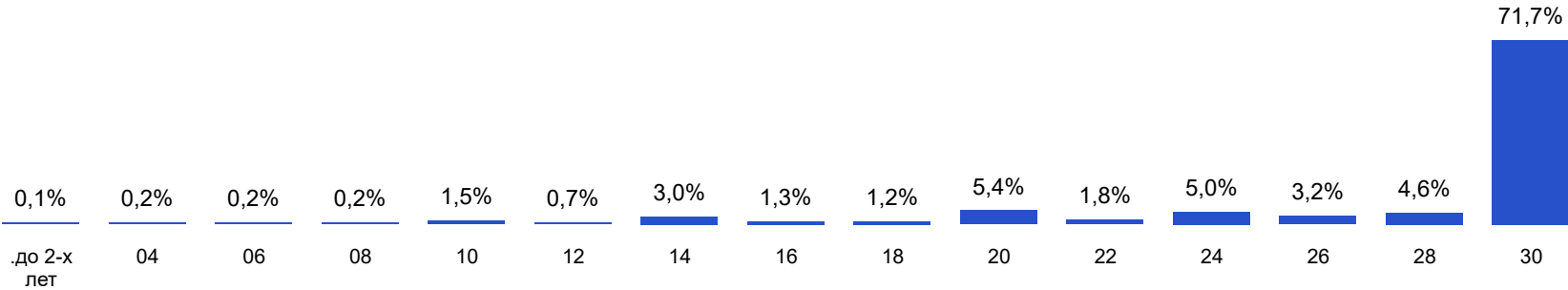
Период: январь-июль

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

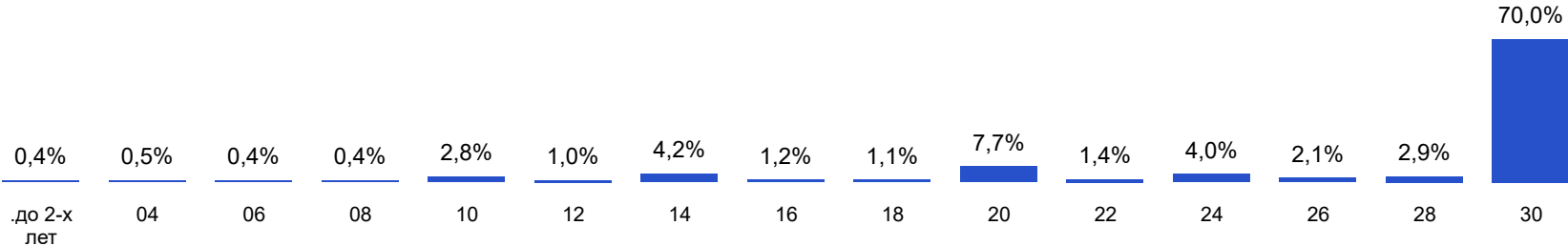
Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Москва



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

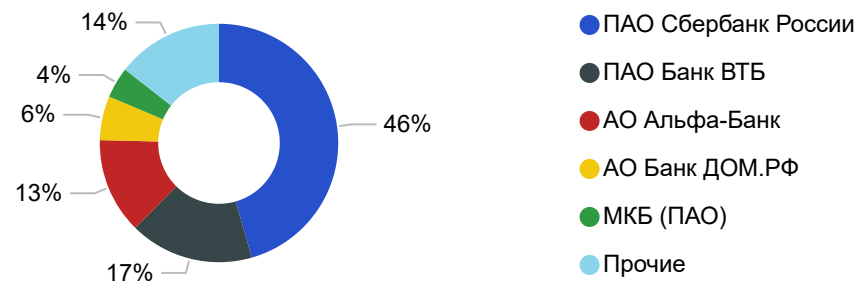
Локация	2024	2025
1. Москва	26,8	26,6
2. Новая Москва	27,2	27,6
3. Московская область	26,8	26,8

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

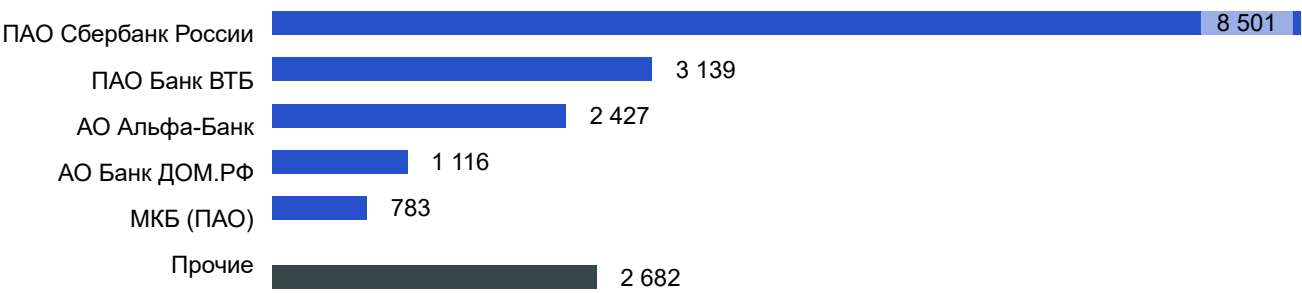
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

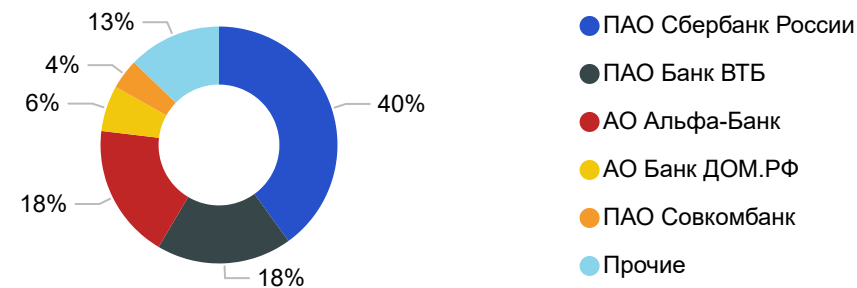
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Москва



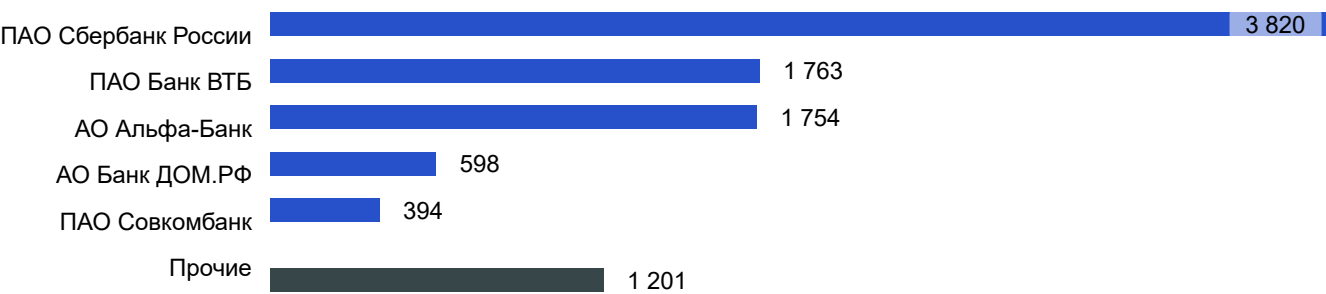
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами , Москва



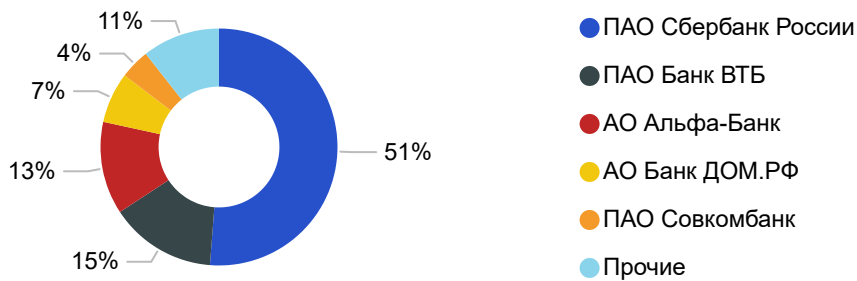
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Новая Москва



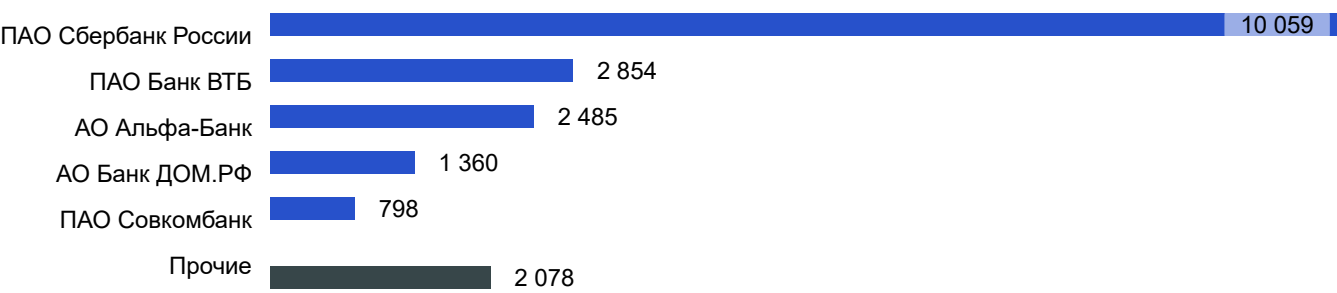
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами , Новая Москва



Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Московская область

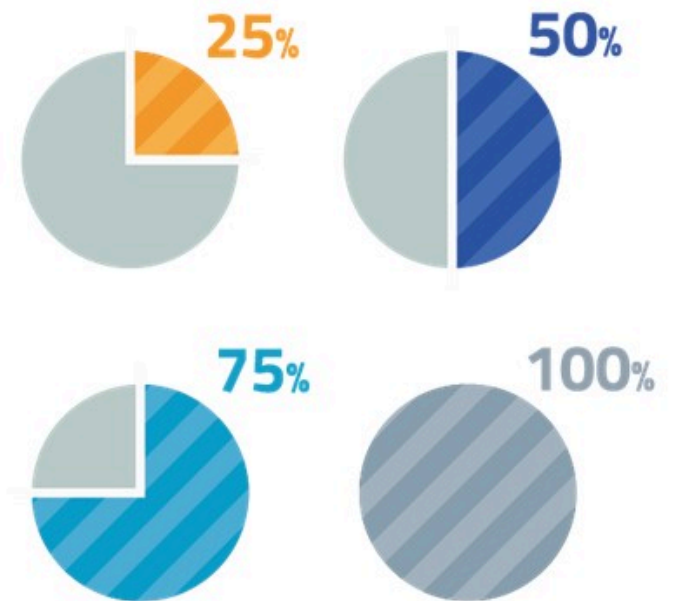


Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами , Московская область



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

Строительство и проектные объемы

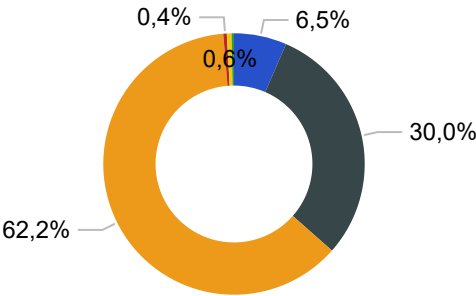
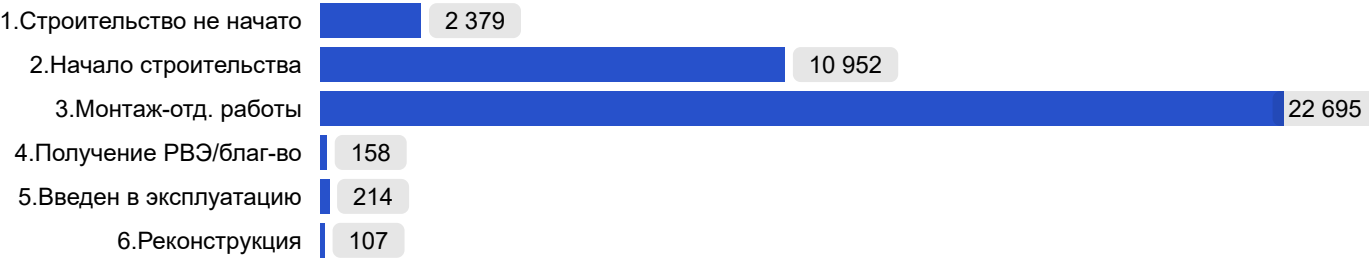


СТРУКТУРА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ
В СДЕЛКАХ В РЫНОК НА ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА, 2025Г.

Период: январь-август

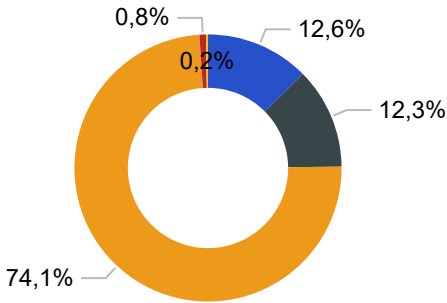
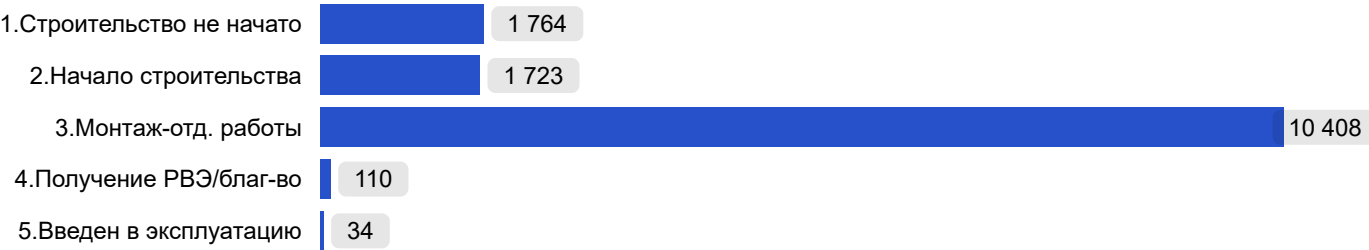
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Москва



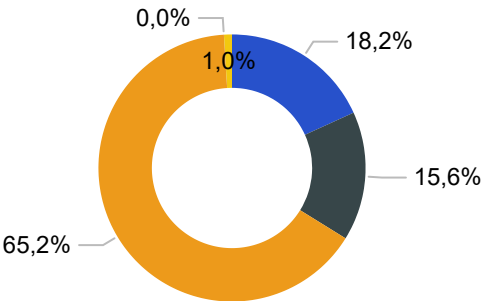
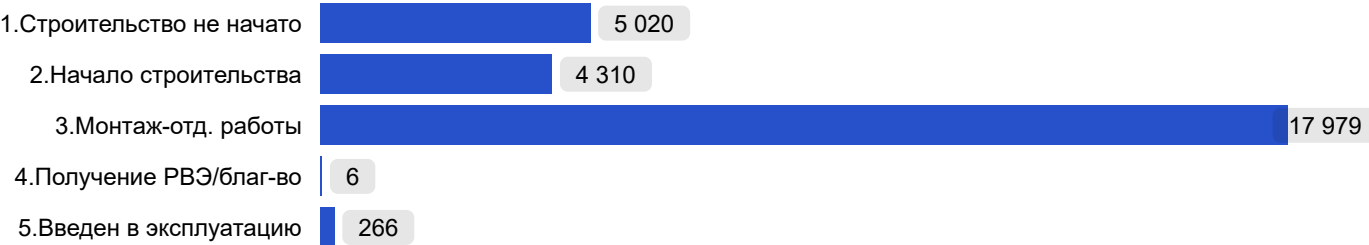
- 1.Строительство не начато
- 2.Начало строительства
- 3.Монтаж-отд. работы
- 4.Получение РВЭ/благ-во
- 5.Введен в эксплуатацию
- 6.Реконструкция

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 август 2025 г. неполные по дате договора.

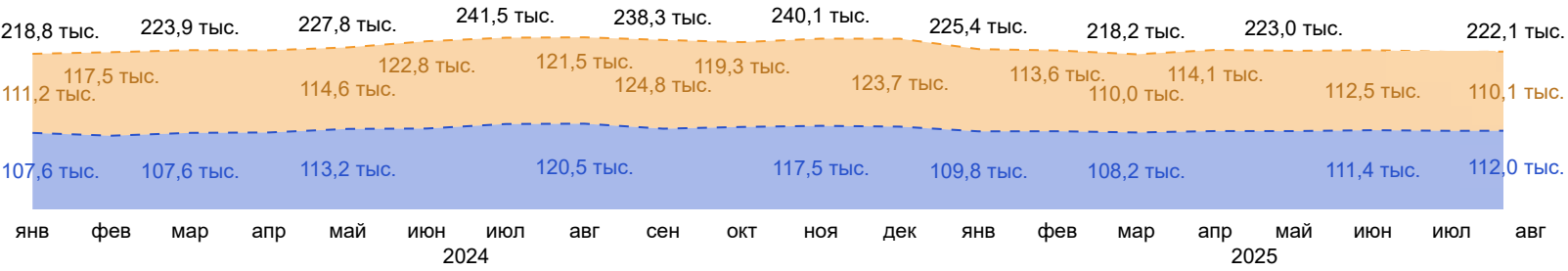
СТРУКТУРА И ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ И ПРОЕКТНЫЕ ОСТАТКИ НА АВГУСТ 2025

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

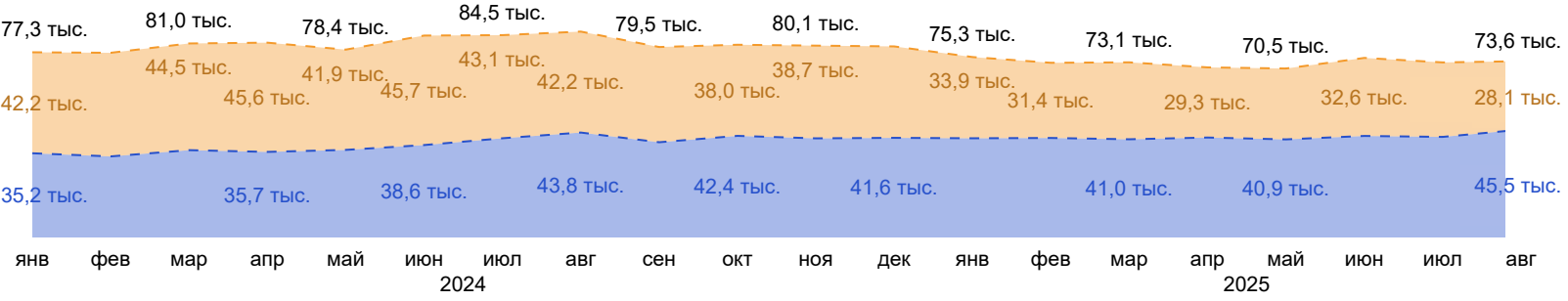
● Кол-во сделок с лотами, шт ● Кол-во нереализованных остатков

Москва



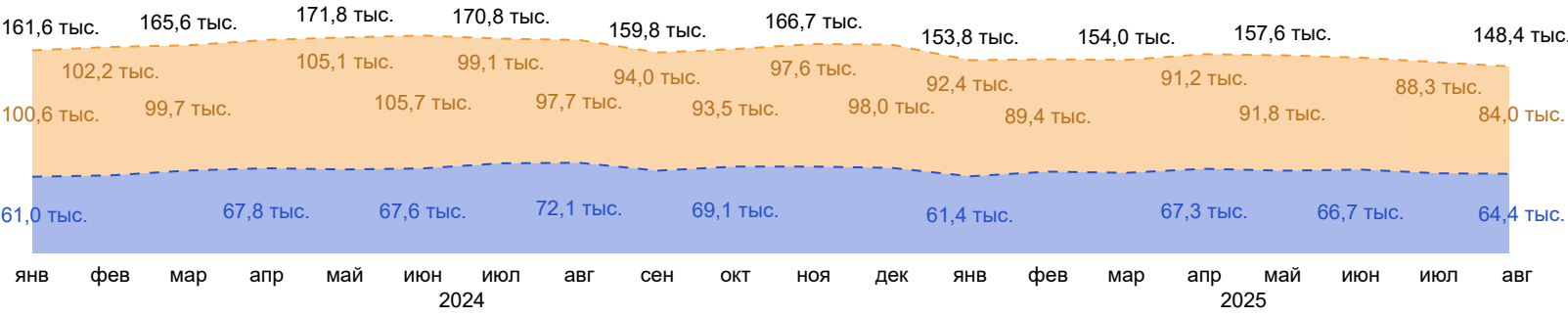
● Кол-во сделок с лотами, шт ● Кол-во нереализованных остатков

Новая Москва



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

Московская область



Данные представлены накопленным итогом, данные по сделкам за 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%