



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 гг.

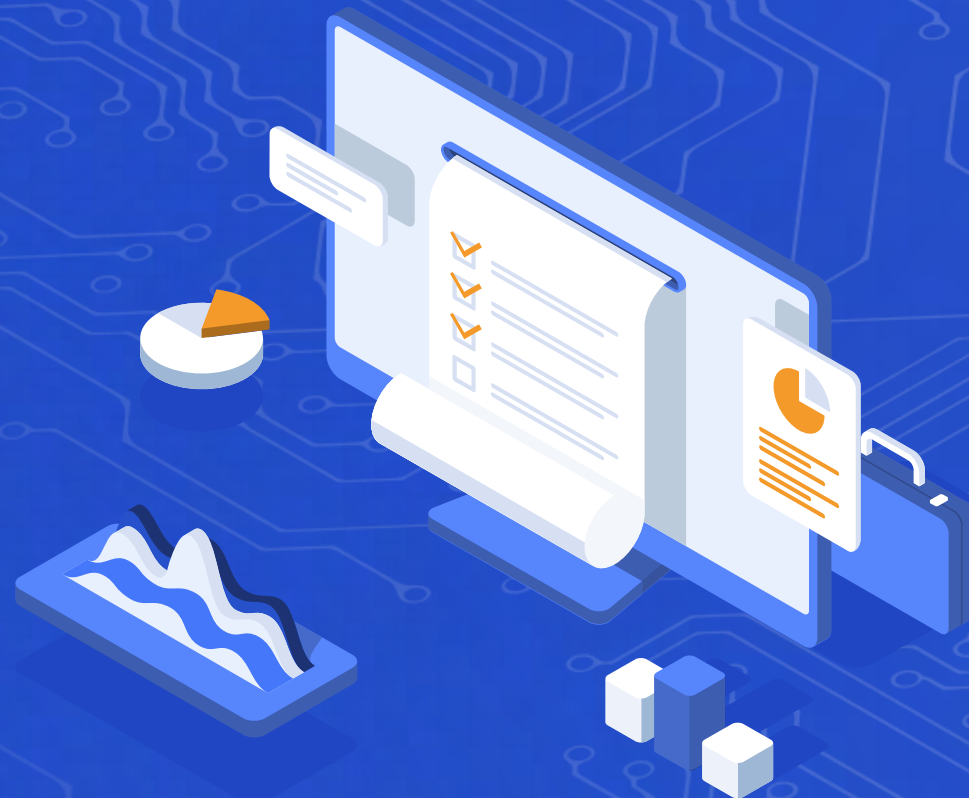
г. УФА

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.

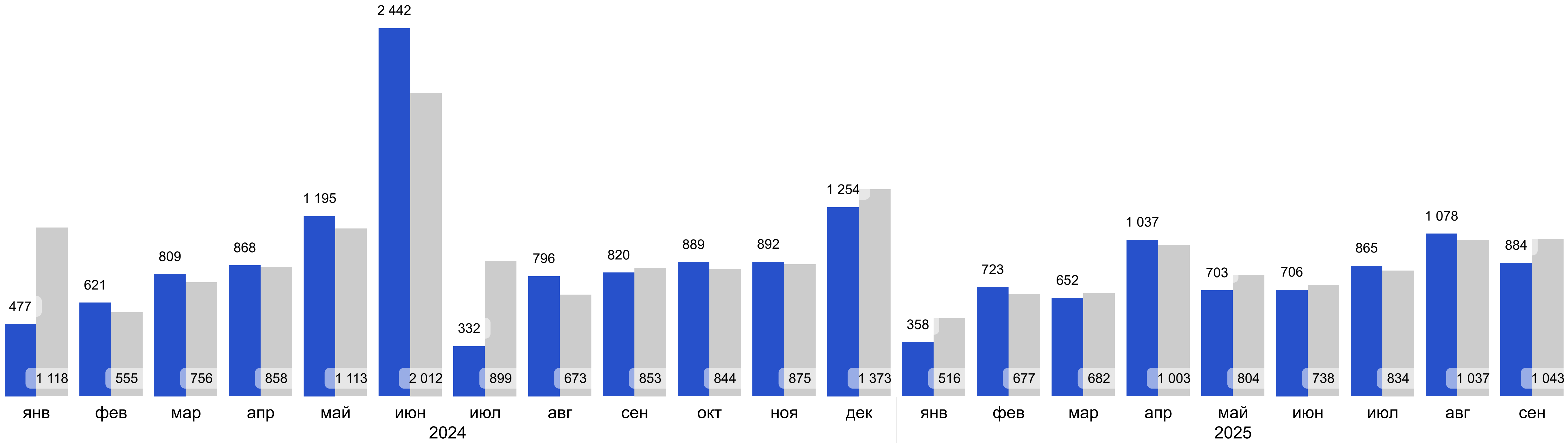
Ценообразование представлено на основе расчетных методов. **Средние** показатели рассчитаны как **средневзвешенные** показатели на группу.

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.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Уфа



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

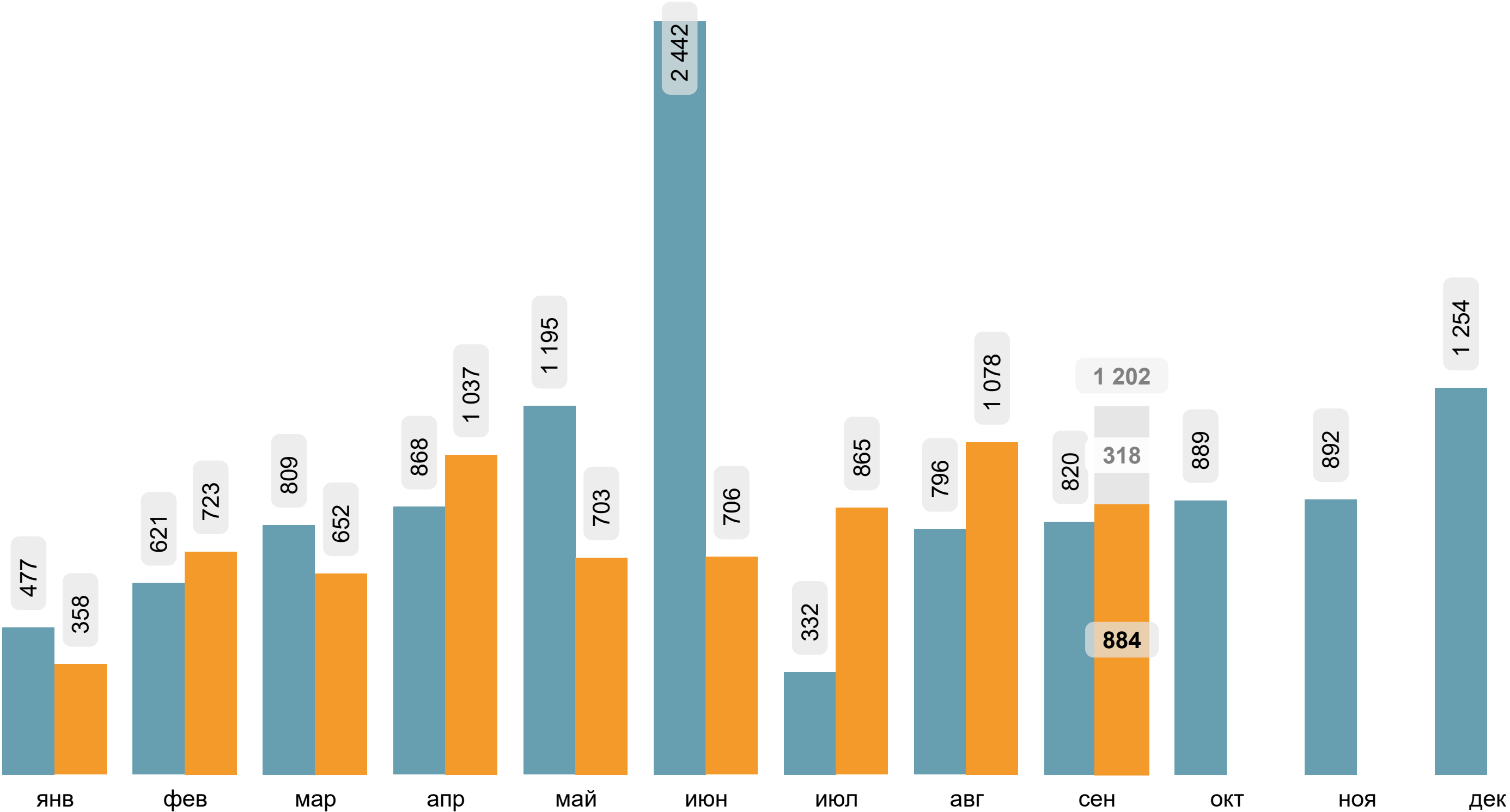
по Дате регистрации

по Дате договора

Период: январь-август

Уфа. Кол-во лотов в сделках, шт.

ГД 2024 2025



Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Уфа	7,54 тыс.	6,12 тыс.	↓ -18,8%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД Локация	2024		2025	
	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Уфа	20	0,3%	53	0,9%

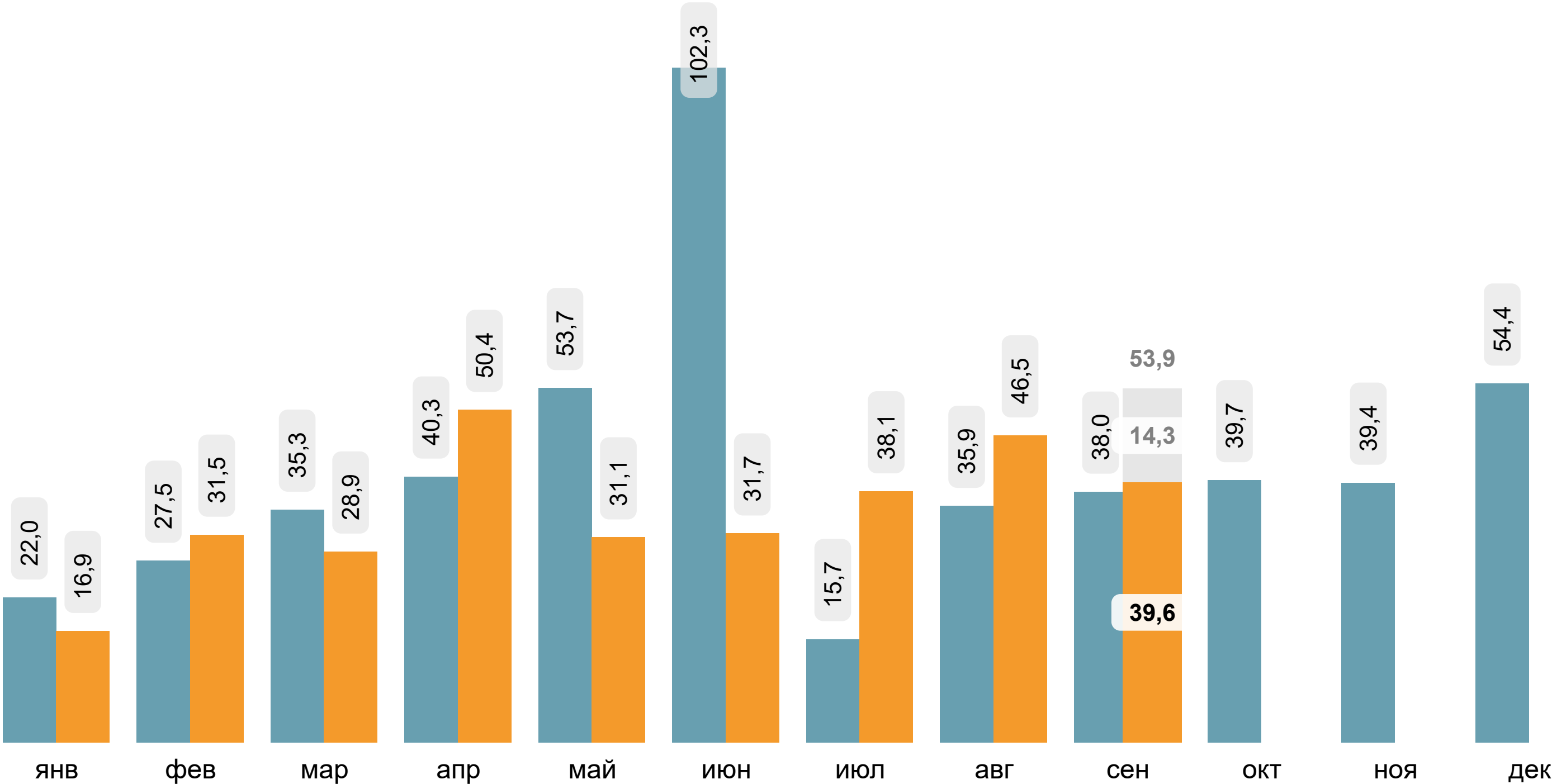
Прогнозные показатели

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

Период: январь-август

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

ГД 2024 2025



Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025
Уфа	332,6 тыс.	275,1 тыс.

Динамика 25/24

↓ -17,3%

Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025
Уфа	44,1	44,9

Динамика 25/24

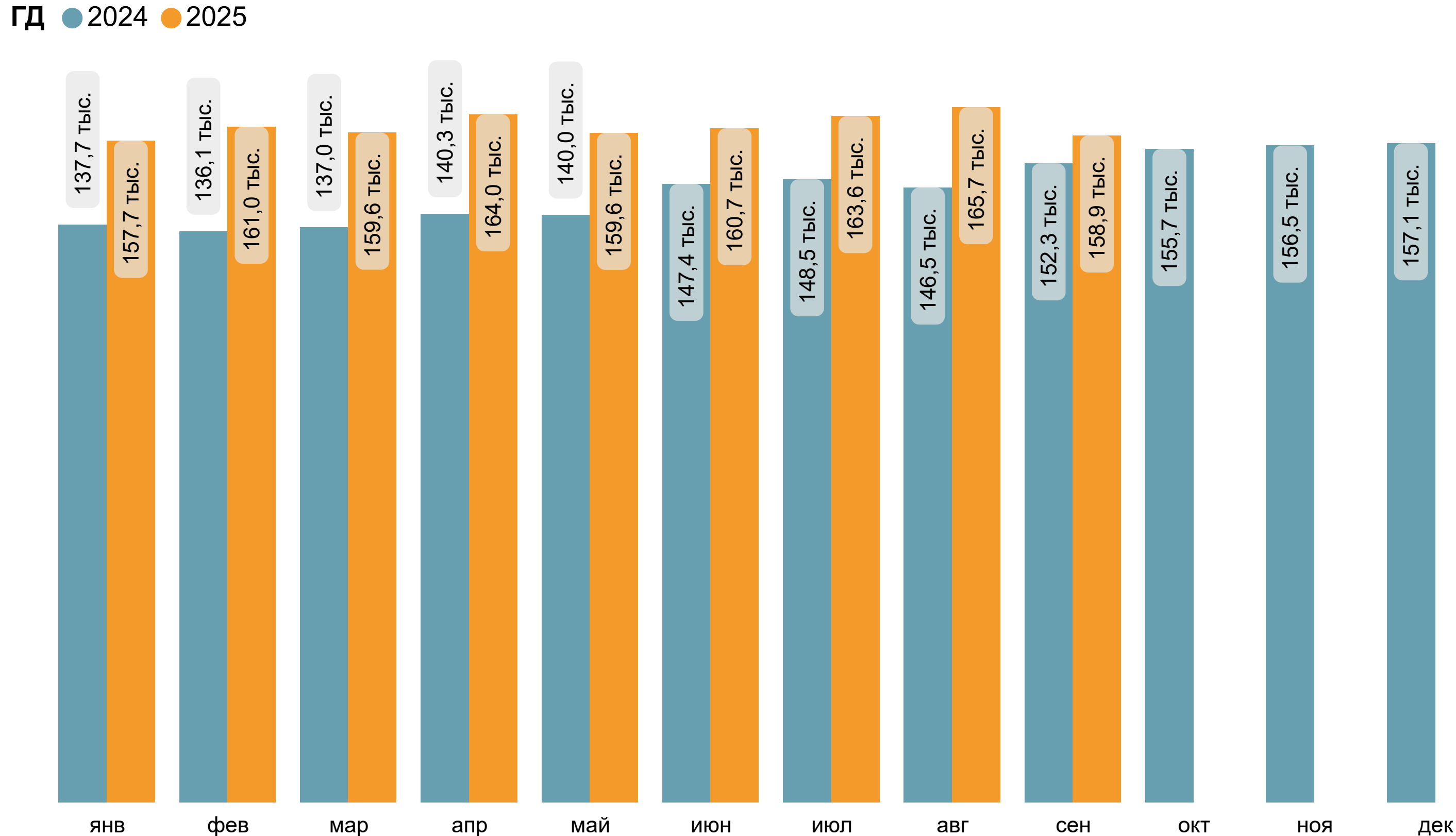
↑ 1,9%

■ Прогнозные показатели

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

Период: январь-август

Уфа. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Уфа	46,3 млрд	44,3 млрд

Динамика
25/24
↓ -4,3%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Уфа	142,7 тыс.	162,2 тыс.

Динамика
25/24
↑ 13,6%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

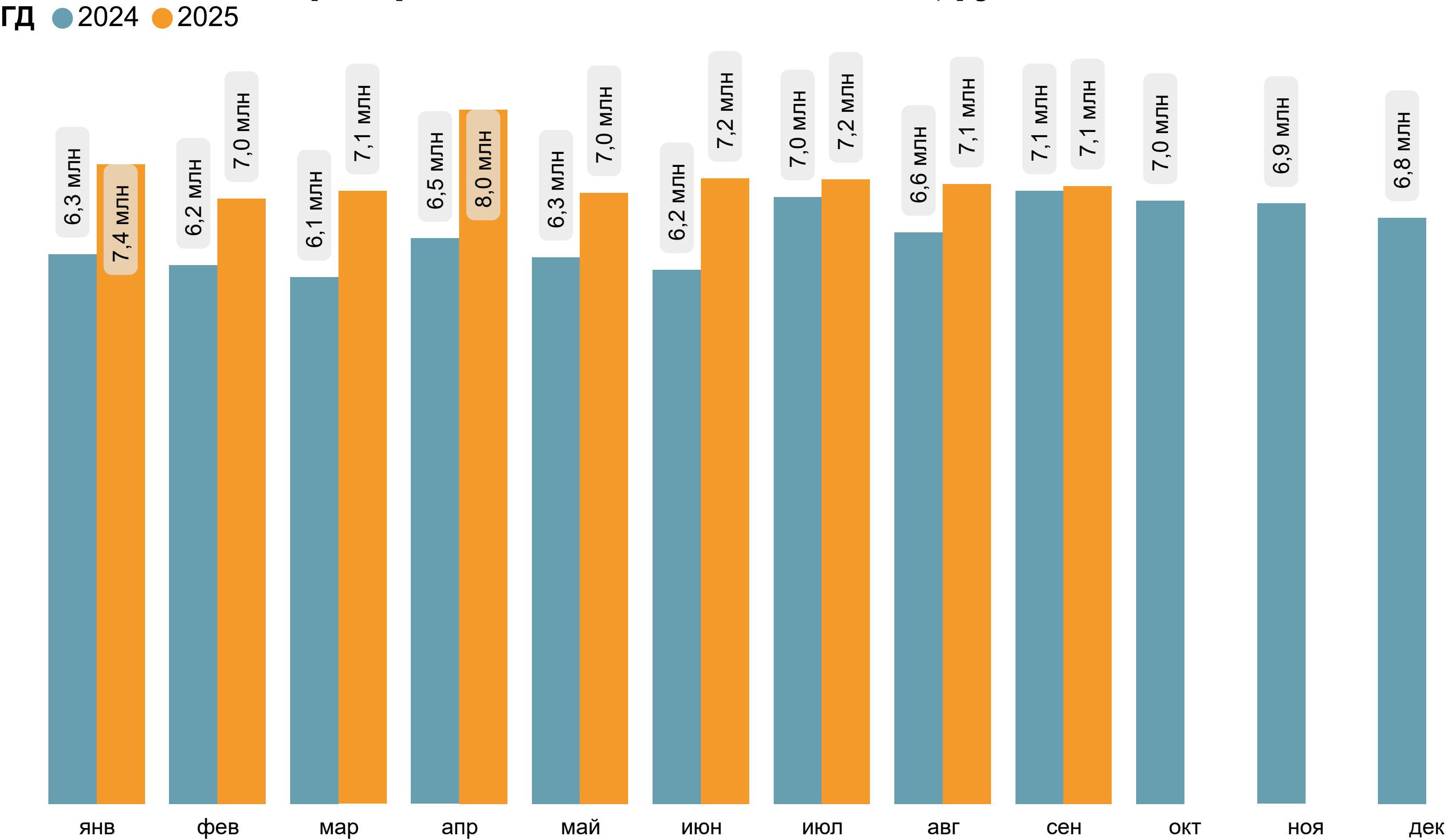
Локация	2024	2025
Уфа	6,3 млн	7,3 млн

Динамика
25/24
↑ 15,3%

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

Период: январь-август

Уфа. Средний бюджет лота в сделках, руб.



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Уфа	46,3 млрд	44,3 млрд	↓ -4,3%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Уфа	142,7 тыс.	162,2 тыс.	↑ 13,6%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Уфа	6,3 млн	7,3 млн	↑ 15,3%

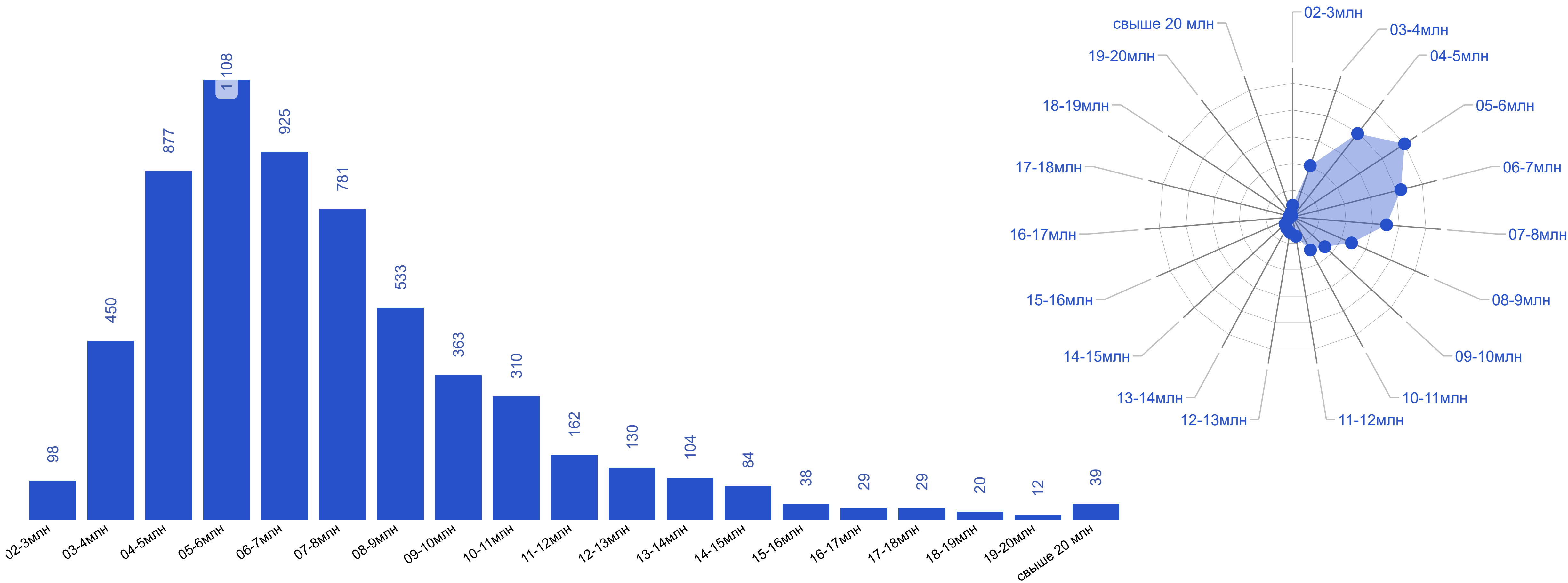
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Уфа. Бюджет, млн.руб.

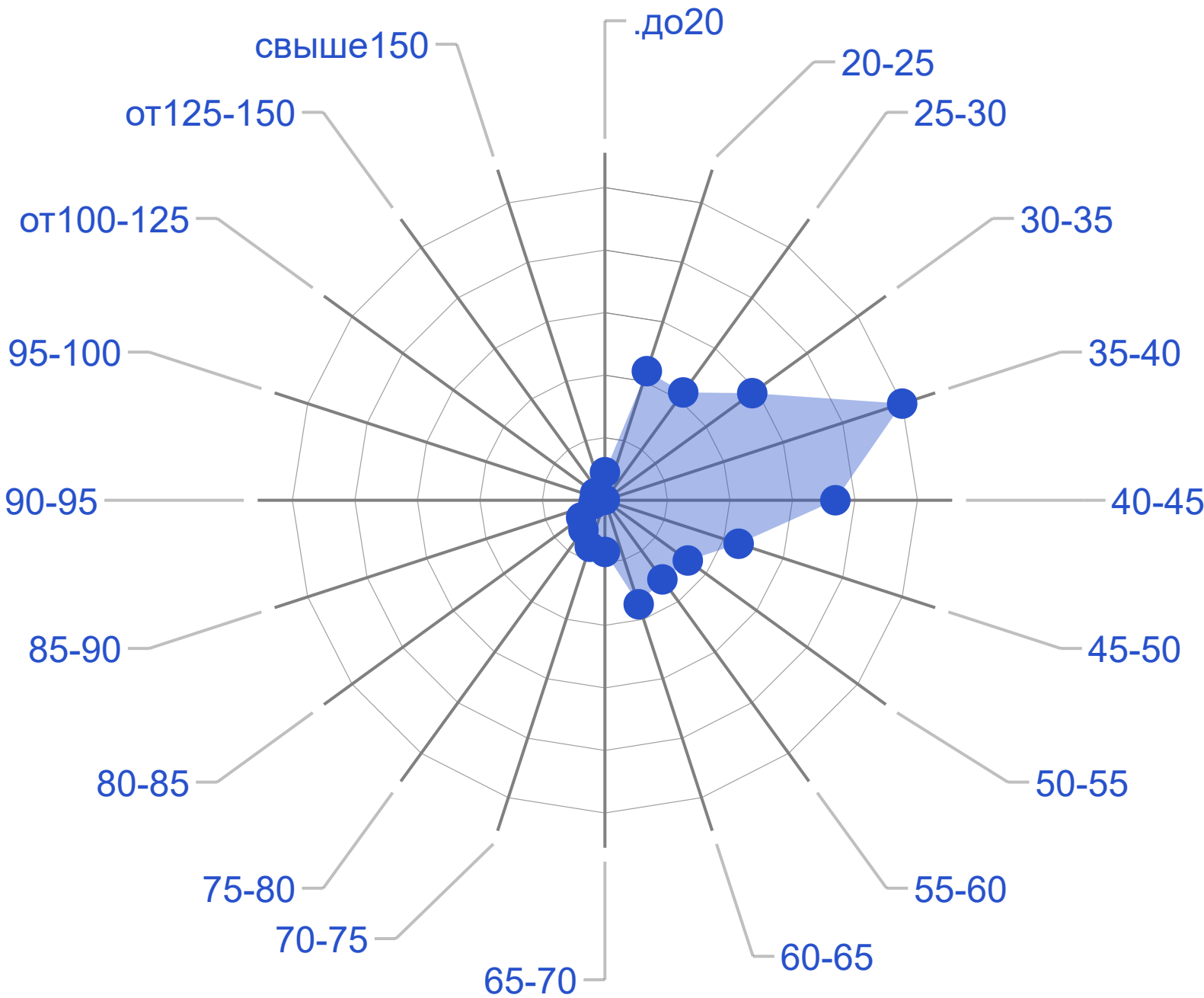
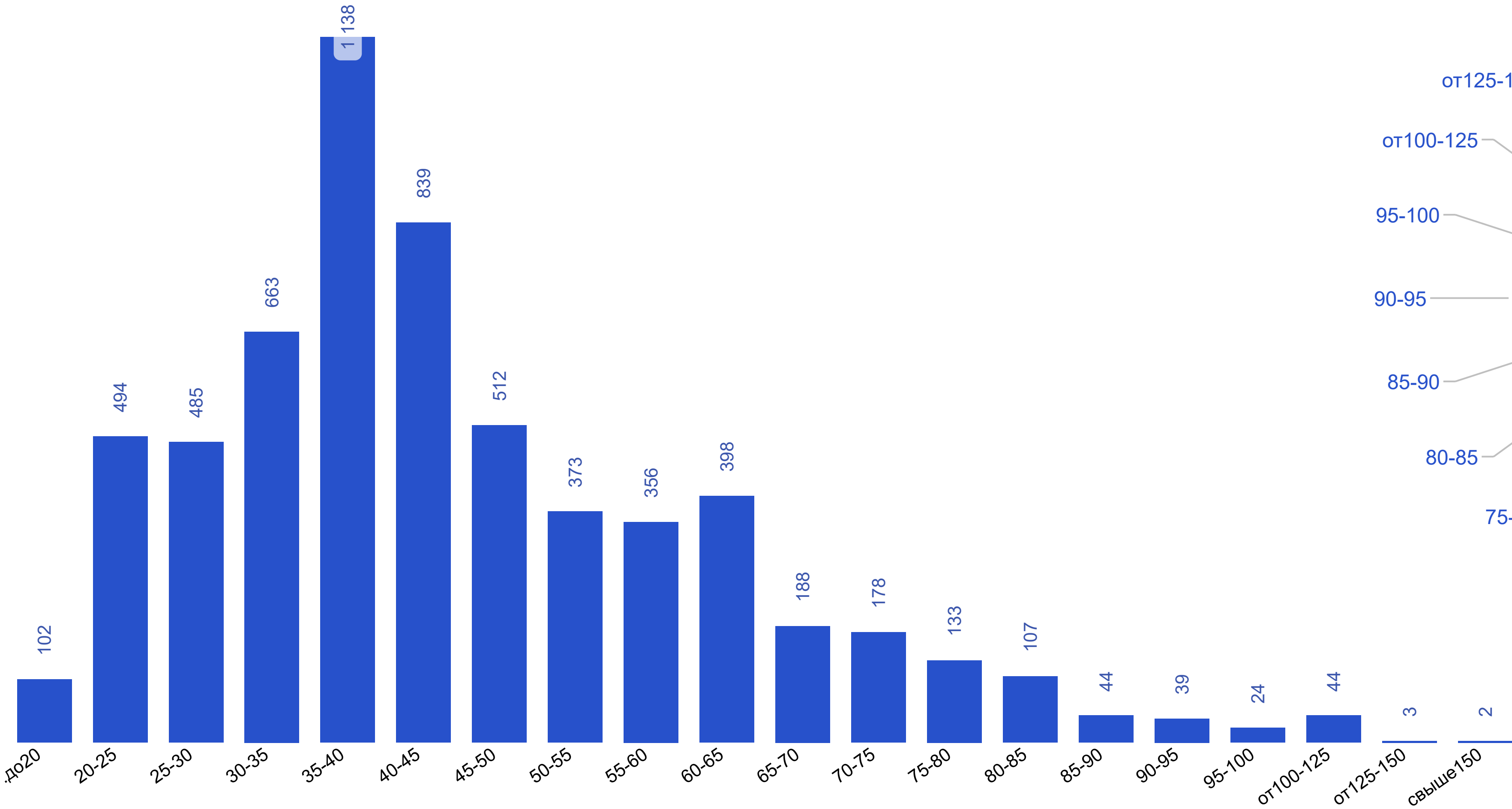


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Уфа. Площадь, кв.м



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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Ипотека Нет Уфа. Кол-во лотов в сделках, шт.

Период: январь-август

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Уфа	6 696	4 841

Динамика
25/24

↓ -27,7%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Уфа	88,8%	79,1%

Динамика
25/24

↓

Средний срок обременения в ипотечной
сделке, лет

Локация	2024	2025
Уфа	27,1	27,9

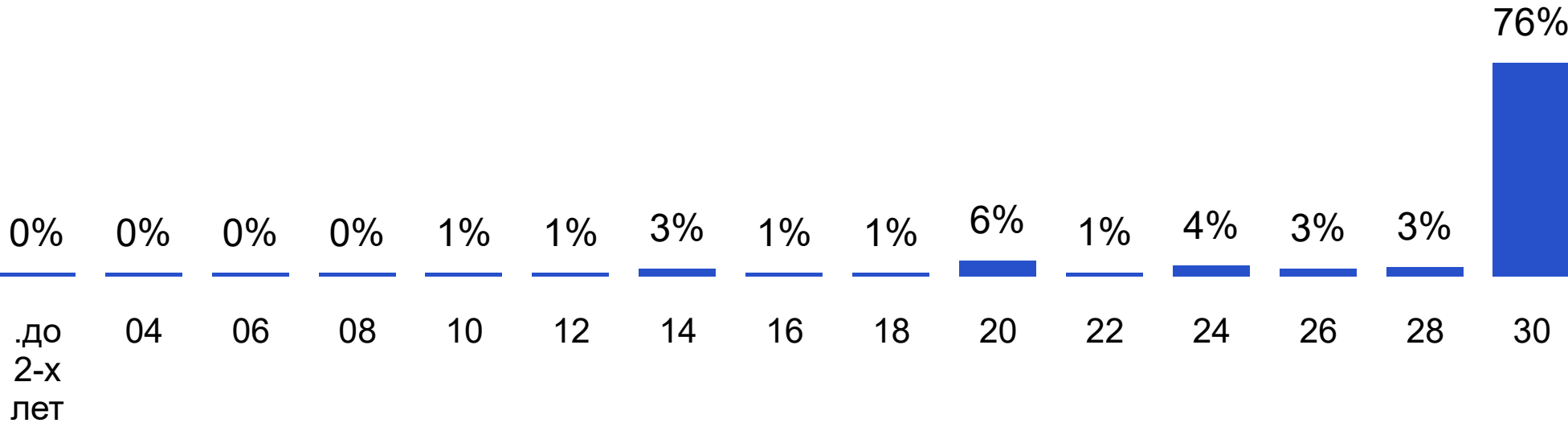
Динамика
25/24

↑

Доля лотов в сделках с ипотекой,
2025 г.



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



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

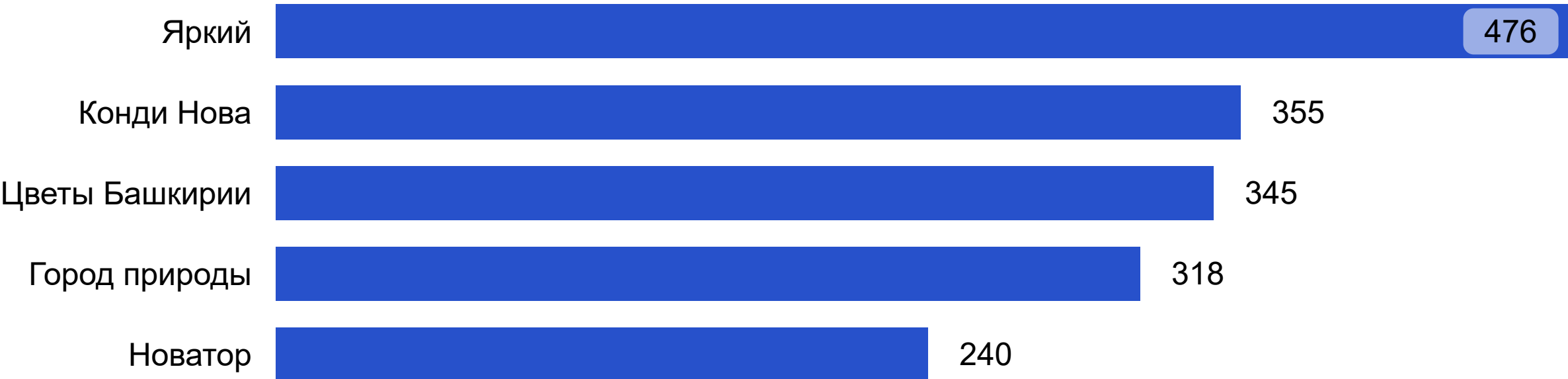
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Уфа. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

Кол-во, шт



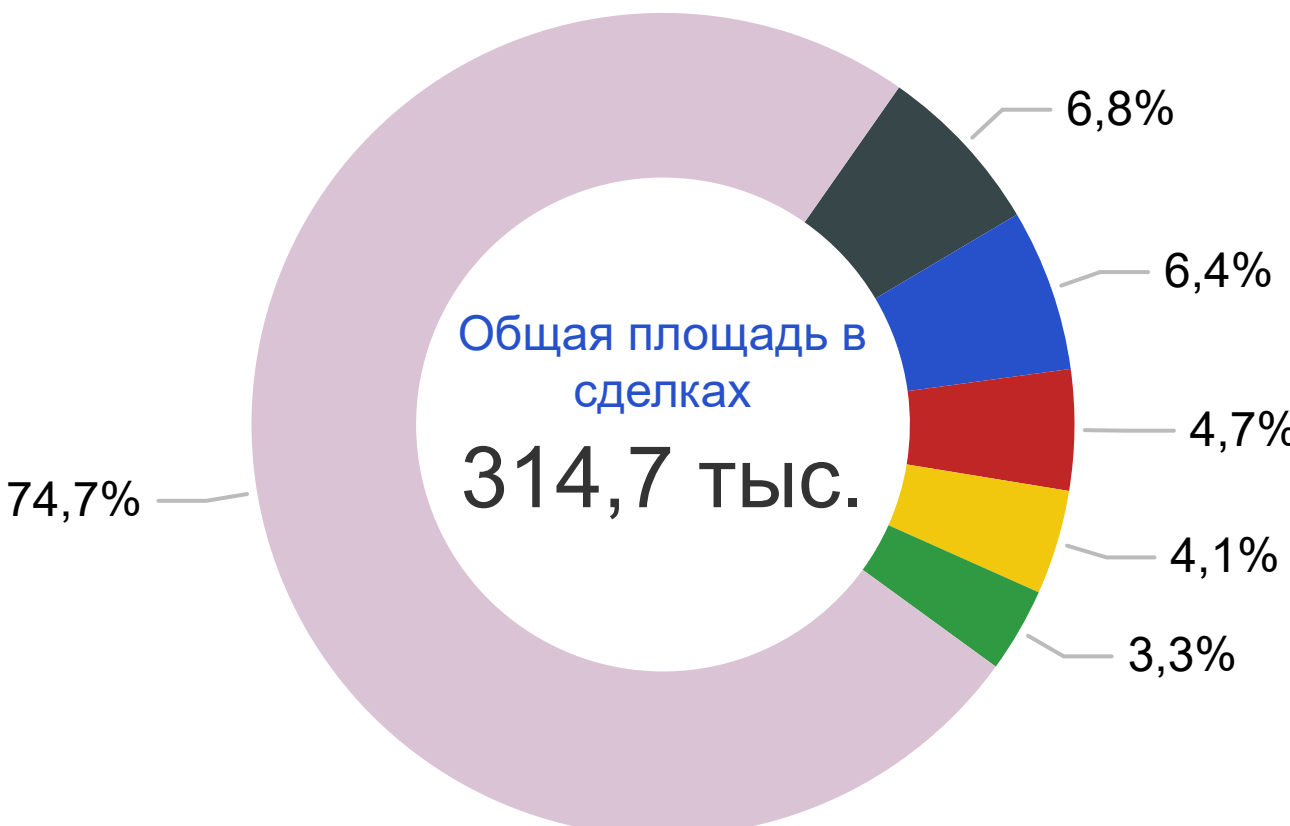
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Яркий
- Конди Нова
- Цветы Башкирии
- Город природы
- Новатор
- Прочие



- Конди Нова
- Яркий
- Цветы Башкирии
- Город природы
- Новатор
- Прочие

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

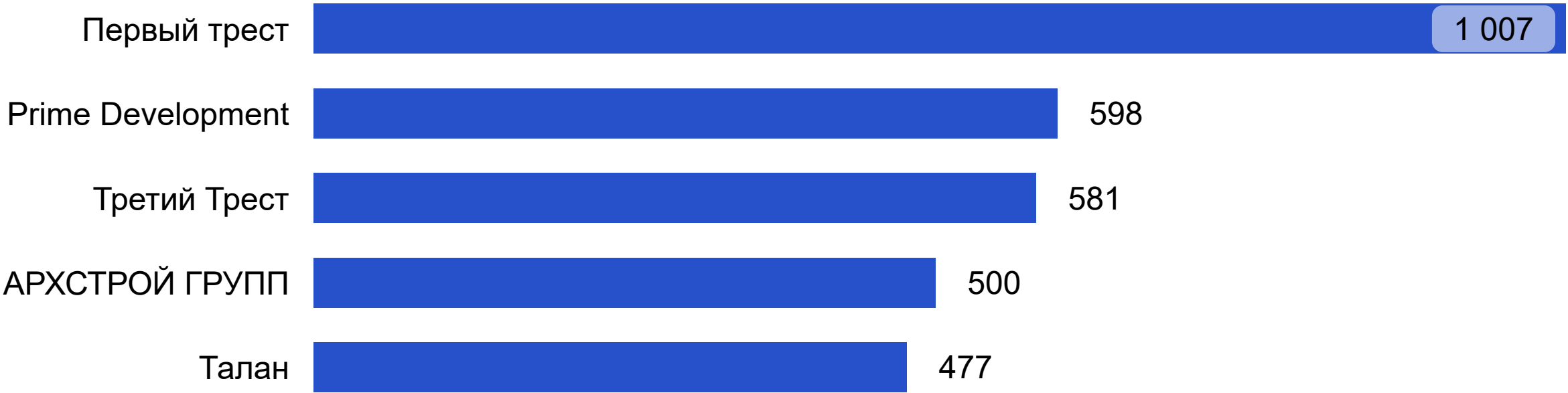
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Уфа. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

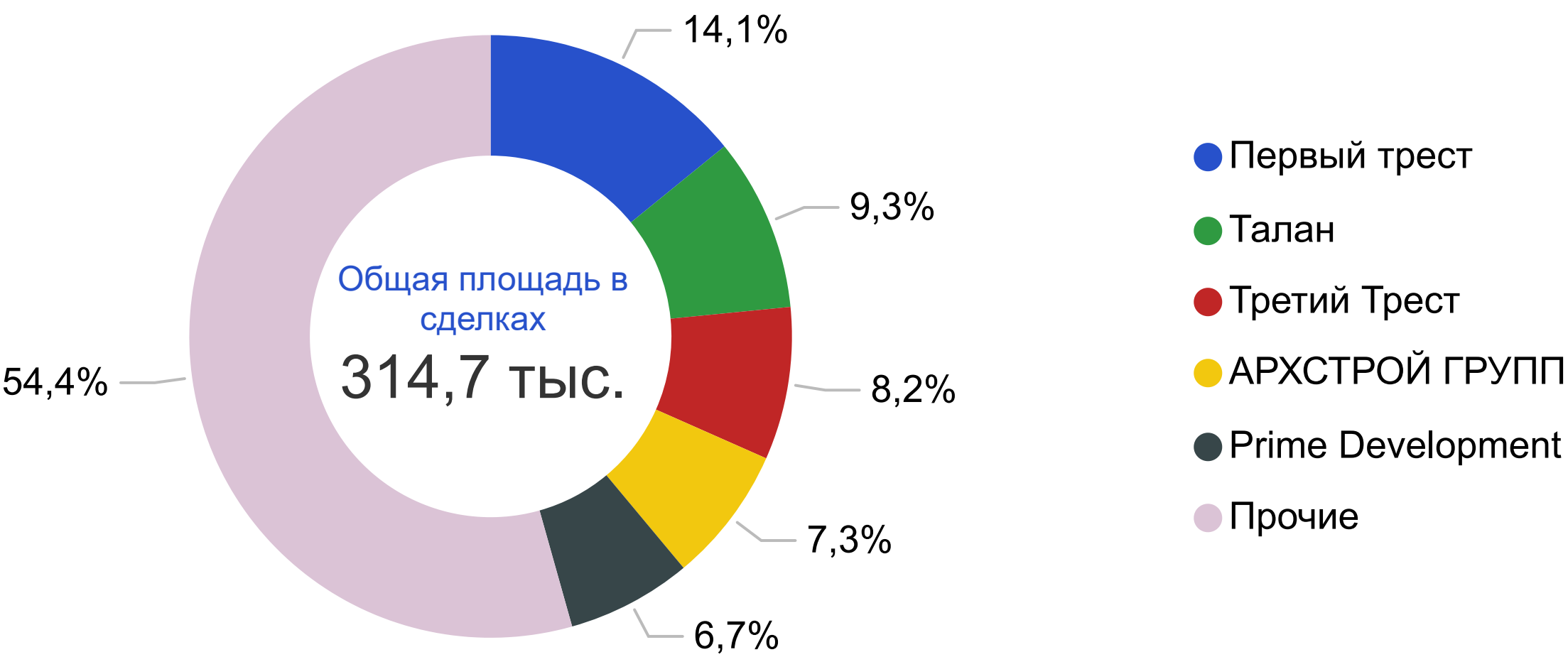
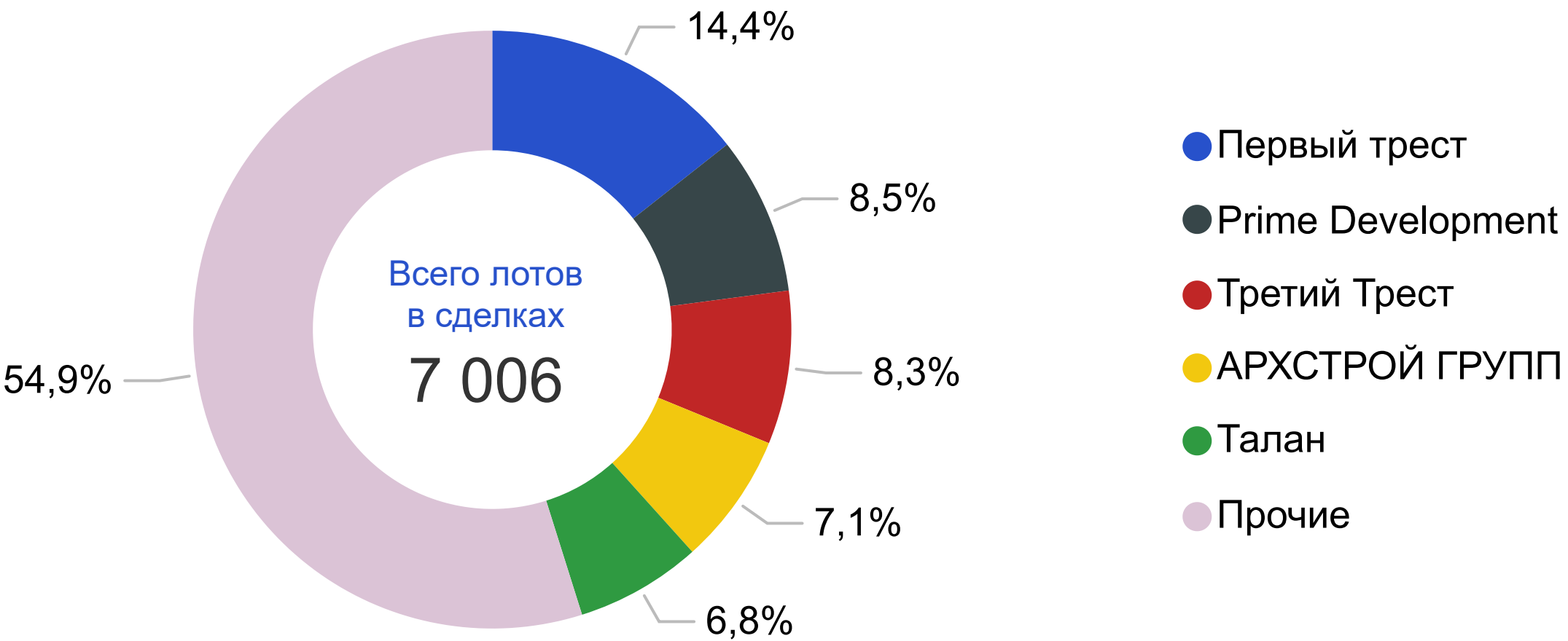
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

Уфа

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

2024 Январь	150,5 тыс.
2024 Февраль	159,6 тыс. (106,06%)
2024 Март	155,0 тыс. (97,09%)
2024 Апрель	155,2 тыс. (100,17%)
2024 Май	157,0 тыс. (101,12%)
2024 Июнь	160,9 тыс. (102,53%)
2024 Июль	162,8 тыс. (101,13%)
2024 Август	166,8 тыс. (102,49%)
2024 Сентябрь	165,2 тыс. (99,06%)
2024 Октябрь	166,4 тыс. (100,7%)
2024 Ноябрь	169,2 тыс. (101,67%)
2024 Декабрь	170,8 тыс. (100,96%)
2025 Январь	169,6 тыс. (99,28%)
2025 Февраль	169,2 тыс. (99,8%)
2025 Март	174,5 тыс. (103,1%)
2025 Апрель	176,5 тыс. (101,14%)
2025 Май	177,1 тыс. (100,38%)
2025 Июнь	176,1 тыс. (99,42%)
2025 Июль	174,2 тыс. (98,94%)
2025 Август	172,1 тыс. (98,78%)
2025 Сентябрь	173,4 тыс. (100,71%)
2025 Октябрь	172,9 тыс. (99,74%)

114,9%



Кол-во лотов, шт

100%

2024 Январь	9,5 тыс.
2024 Февраль	9,5 тыс. (99,79%)
2024 Март	13,5 тыс. (142,51%)
2024 Апрель	13,0 тыс. (96,36%)
2024 Май	17,4 тыс. (133,99%)
2024 Июнь	18,9 тыс. (108,39%)
2024 Июль	18,8 тыс. (99,51%)
2024 Август	19,1 тыс. (101,34%)
2024 Сентябрь	19,3 тыс. (101,33%)
2024 Октябрь	18,9 тыс. (98,09%)
2024 Ноябрь	19,1 тыс. (100,79%)
2024 Декабрь	17,9 тыс. (93,76%)
2025 Январь	18,6 тыс. (104,12%)
2025 Февраль	18,2 тыс. (97,6%)
2025 Март	19,8 тыс. (108,79%)
2025 Апрель	20,2 тыс. (101,84%)
2025 Май	20,2 тыс. (100,2%)
2025 Июнь	21,4 тыс. (106,12%)
2025 Июль	20,0 тыс. (93,14%)
2025 Август	21,3 тыс. (106,69%)
2025 Сентябрь	21,2 тыс. (99,34%)
2025 Октябрь	20,8 тыс. (98,46%)

219,4%



Ср.бюджет, руб

100%

2024 Январь	7,4 млн
2024 Февраль	8,0 млн (107,04%)
2024 Март	7,5 млн (94,64%)
2024 Апрель	7,6 млн (100,9%)
2024 Май	7,4 млн (97,18%)
2024 Июнь	7,5 млн (101,31%)
2024 Июль	7,5 млн (100,29%)
2024 Август	7,8 млн (103,51%)
2024 Сентябрь	7,7 млн (99,47%)
2024 Октябрь	7,8 млн (101%)
2024 Ноябрь	7,9 млн (100,6%)
2024 Декабрь	8,0 млн (101,29%)
2025 Январь	7,8 млн (98,33%)
2025 Февраль	8,0 млн (102,13%)
2025 Март	7,9 млн (98,42%)
2025 Апрель	7,9 млн (100,7%)
2025 Май	7,9 млн (99,92%)
2025 Июнь	7,9 млн (100,38%)
2025 Июль	7,9 млн (100,09%)
2025 Август	7,8 млн (98,32%)
2025 Сентябрь	7,9 млн (101,26%)
2025 Октябрь	7,9 млн (99,91%)

106,3%



Ср. площадь лота, кв.м

100%

2024 Январь	49,4
2024 Февраль	49,9 (100,93%)
2024 Март	48,6 (97,47%)
2024 Апрель	49,0 (100,73%)
2024 Май	47,1 (96,11%)
2024 Июнь	46,5 (98,81%)
2024 Июль	46,1 (99,17%)
2024 Август	46,6 (100,99%)
2024 Сентябрь	46,8 (100,41%)
2024 Октябрь	46,9 (100,3%)
2024 Ноябрь	46,4 (98,95%)
2024 Декабрь	46,6 (100,33%)
2025 Январь	46,1 (99,05%)
2025 Февраль	47,2 (102,33%)
2025 Март	45,1 (95,46%)
2025 Апрель	44,9 (99,56%)
2025 Май	44,7 (99,55%)
2025 Июнь	45,1 (100,96%)
2025 Июль	45,6 (101,16%)
2025 Август	45,4 (99,53%)
2025 Сентябрь	45,7 (100,54%)
2025 Октябрь	45,7 (100,17%)

92,5%

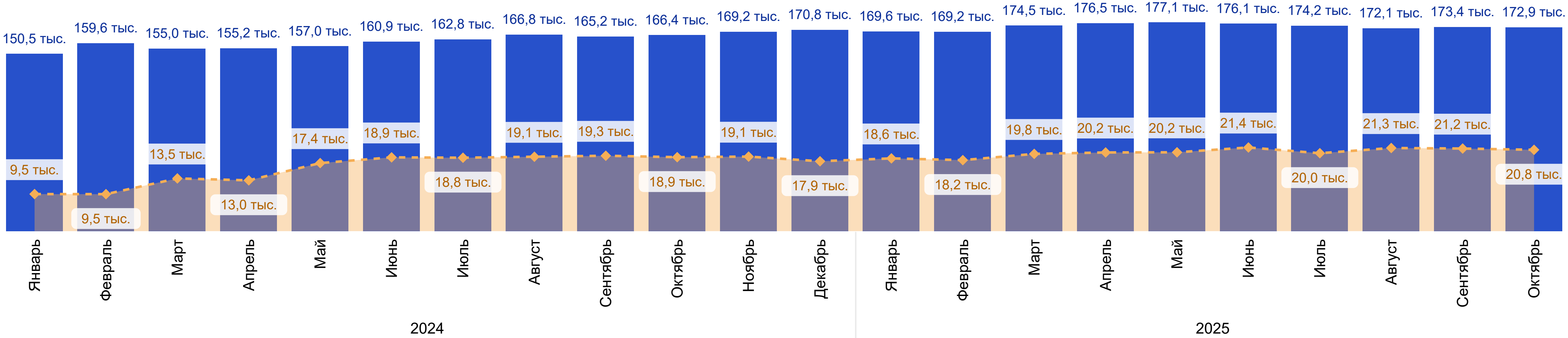


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

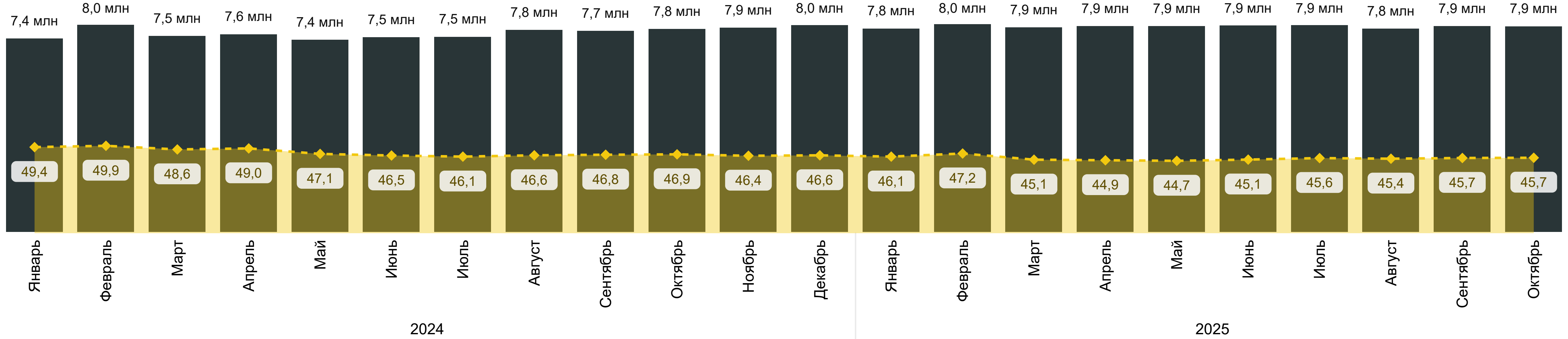
Класс: **ВСЕ КЛАССЫ**

Уфа

● 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 ОКТЯБРЬ 2025



Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	Уфа			
	1.Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес	5.Премиум
2.Работы нулевого цикла				
ср/взв цена кв.м, руб.	97,8 тыс.	161,3 тыс.	205,8 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	5,2 тыс.	41,5 тыс.	46,6 тыс.	
3.Начало монтажных работ				
ср/взв цена кв.м, руб.		142,2 тыс.	207,9 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		22,9 тыс.	7,1 тыс.	
4.Монтажные и отделочные работы				
ср/взв цена кв.м, руб.	124,1 тыс.	161,6 тыс.	249,9 тыс.	414,9 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	101,8 тыс.	487,2 тыс.	132,2 тыс.	2,1 тыс.
5.Получение РВЭ и благ-во тер-ии				
ср/взв цена кв.м, руб.	166,2 тыс.	130,3 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м	5,2 тыс.	9,3 тыс.		
6.Введен в эксплуатацию				
ср/взв цена кв.м, руб.	149,0 тыс.	162,4 тыс.	305,1 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	9,7 тыс.	68,9 тыс.	5,0 тыс.	
7. Реконструкция				
ср/взв цена кв.м, руб.			215,5 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м			7,6 тыс.	