



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 ГГ.

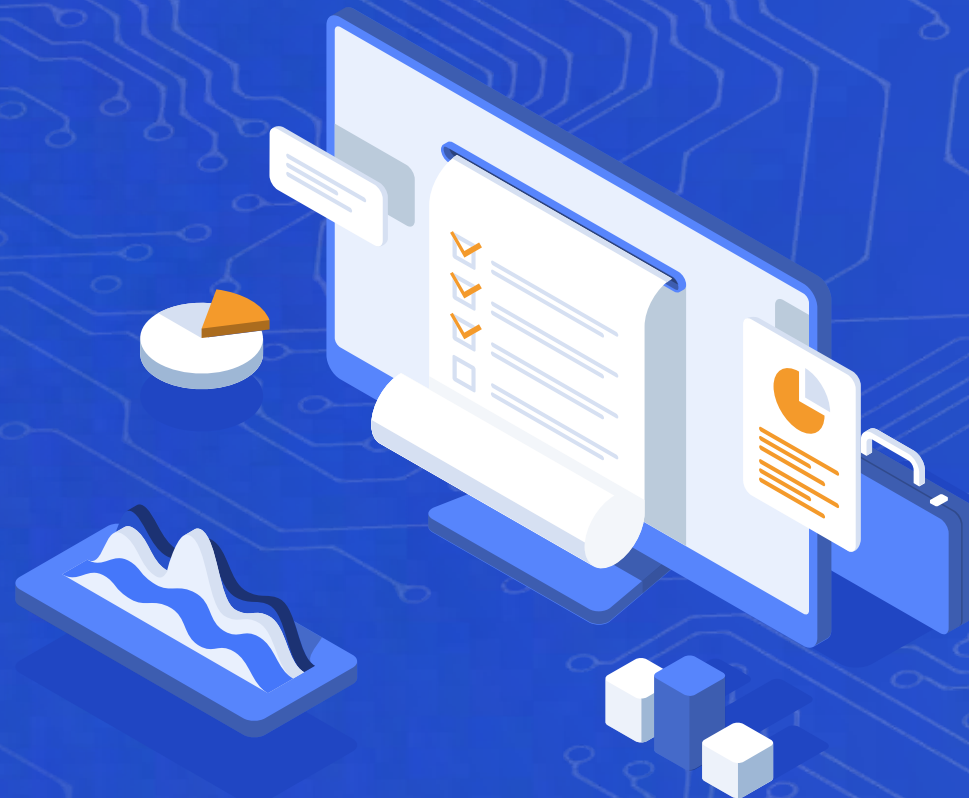
Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ И РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

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.

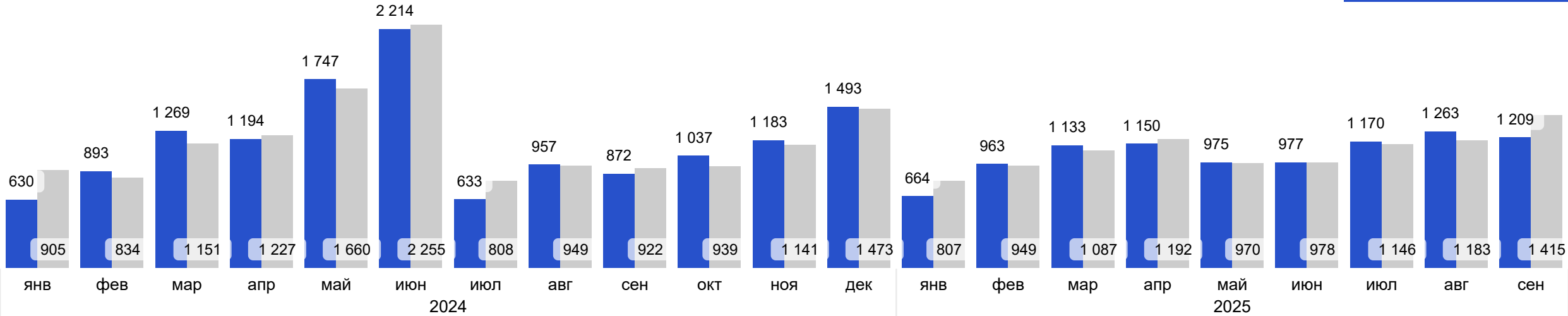
Проектные остатки — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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

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

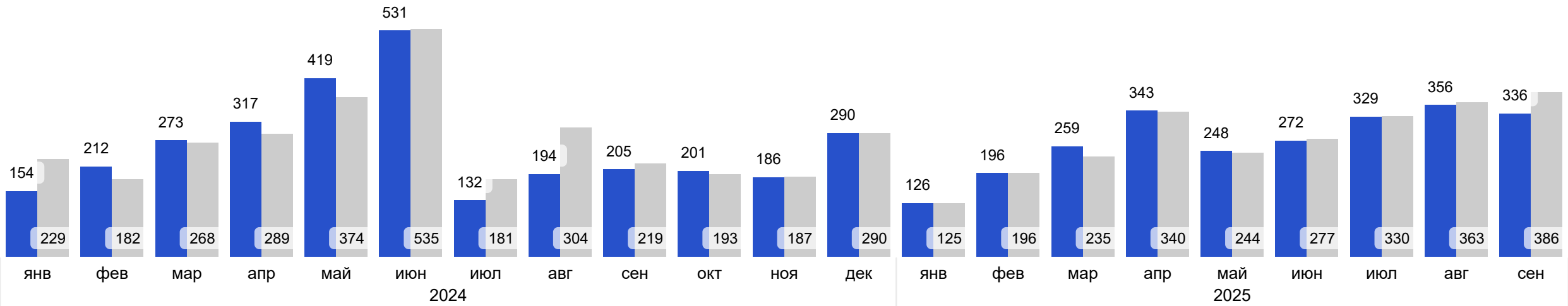
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону



Ростовская область



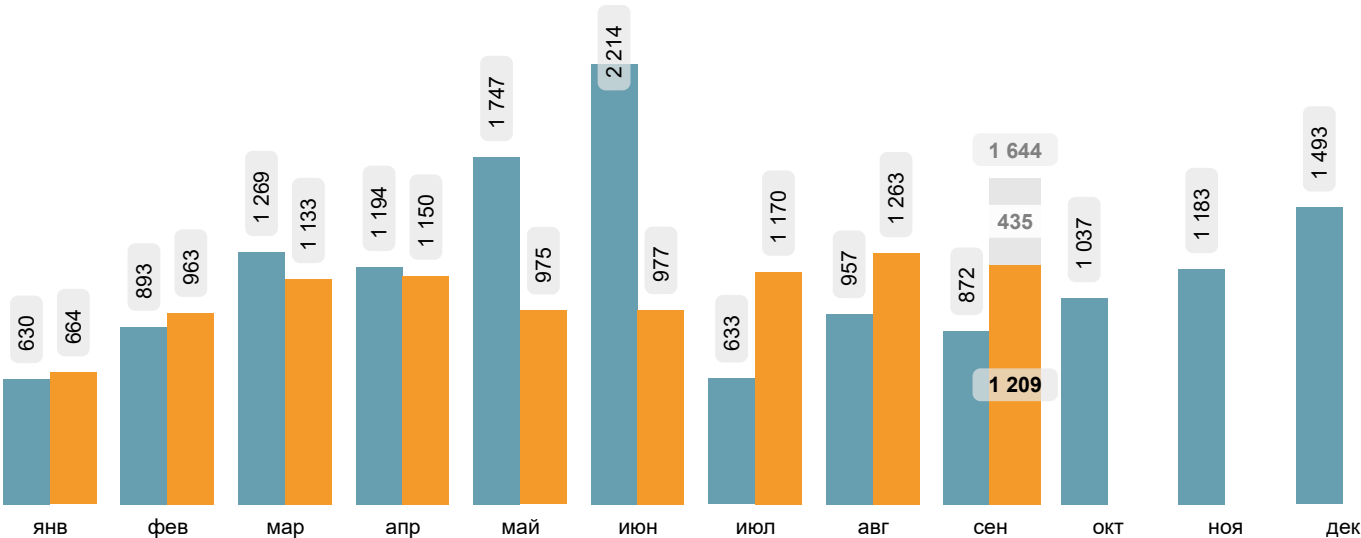
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

по Дате регистрации
по Дате договора

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

ГД 2024 2025

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



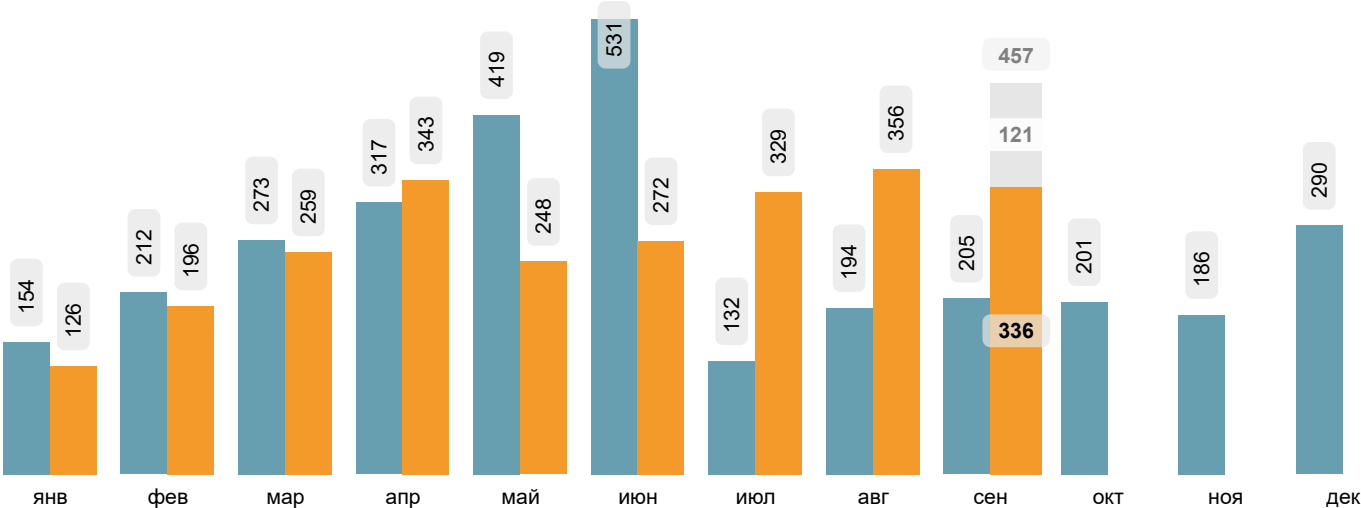
Период: январь-август

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Ростов-на-Дону	9,54 тыс.	8,30 тыс.	↓ -13,0%
Ростовская область	2,23 тыс.	2,13 тыс.	↓ -4,6%

ГД 2024 2025

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



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
Ростов-на-Дону	33	0,3%	1	0,0%
Ростовская область	6	0,3%		

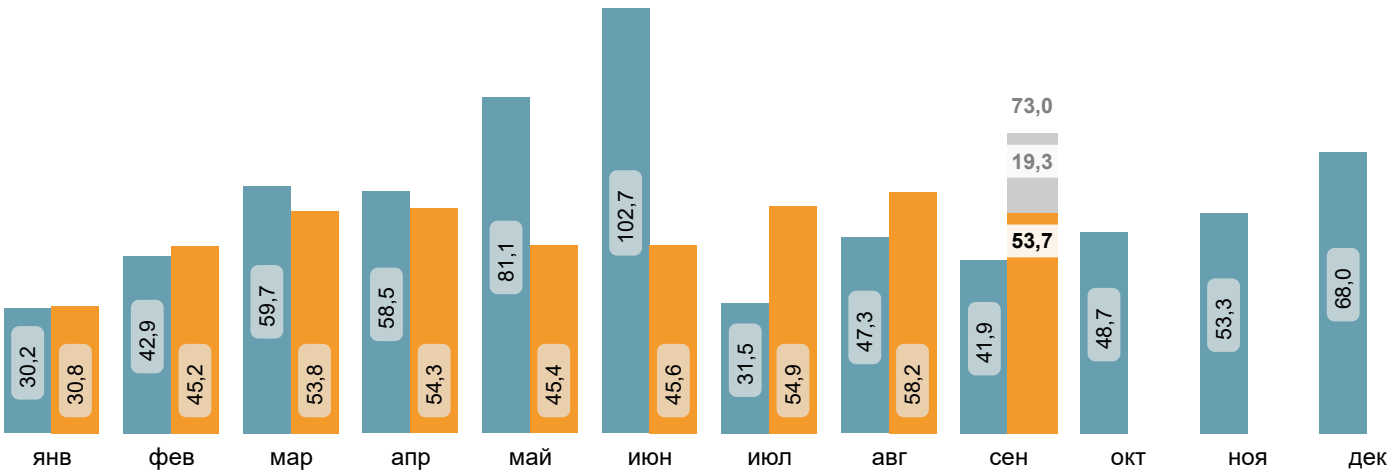
■ Прогнозные показатели

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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

ГД 2024 2025

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



Период: январь-август

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

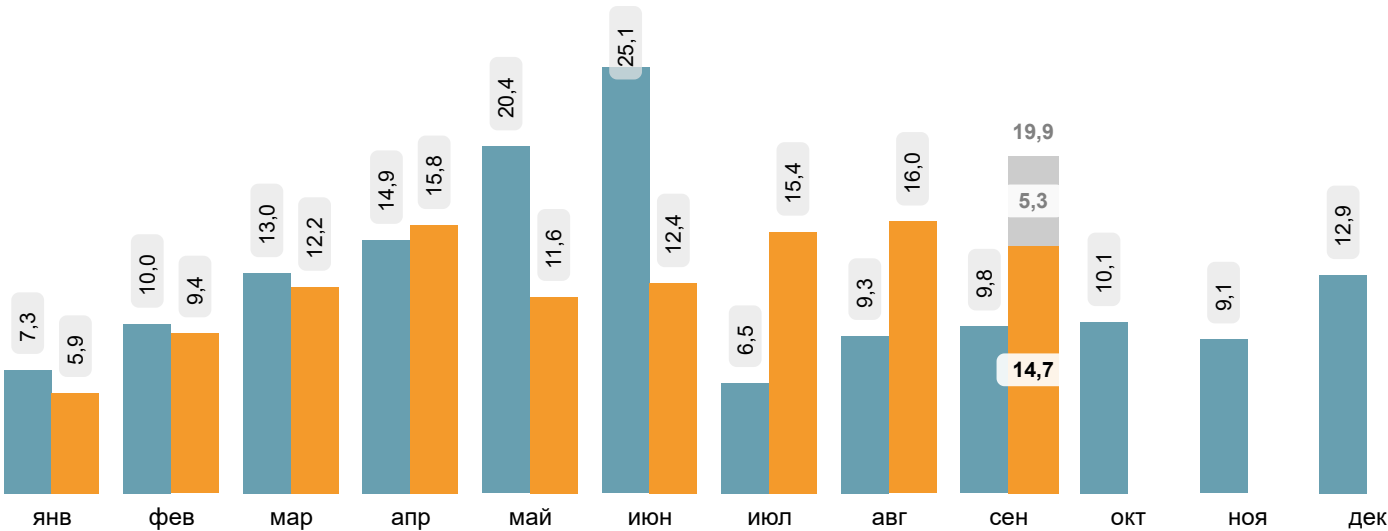
Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	453,8 тыс.	388,2 тыс.
Ростовская область	106,5 тыс.	98,7 тыс.

Динамика 25/24

↓ -14,4%
↓ -7,3%

ГД 2024 2025

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



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	47,6	46,8
Ростовская область	47,7	46,4

Динамика 25/24

↓ -1,6%
↓ -2,8%

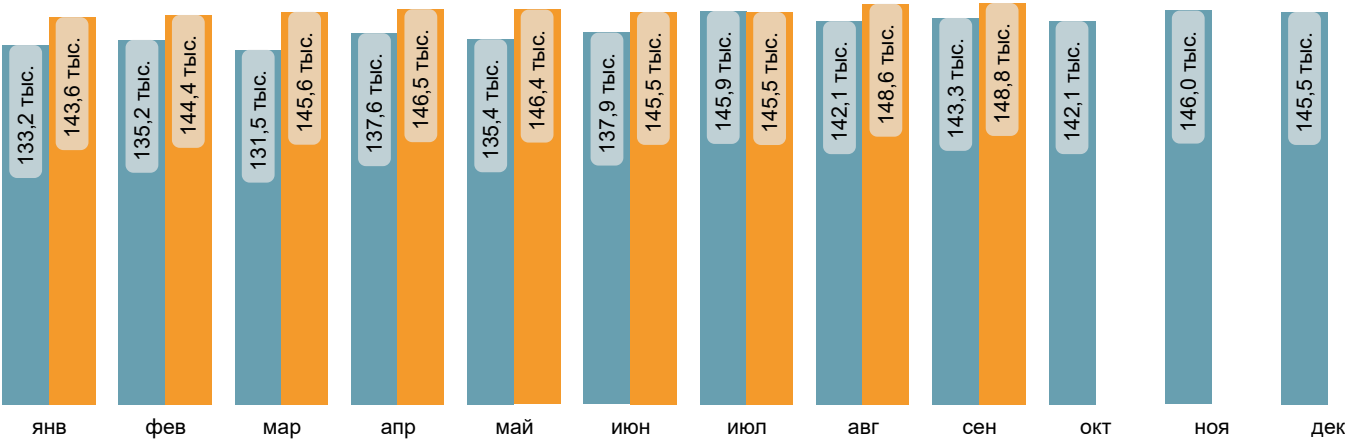
Прогнозные показатели

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

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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД 2024 2025



Период: [январь-август](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	62,0 млрд	56,5 млрд
Ростовская область	10,8 млрд	12,0 млрд

Динамика 25/24

↓ -8,9%
↑ 12,0%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

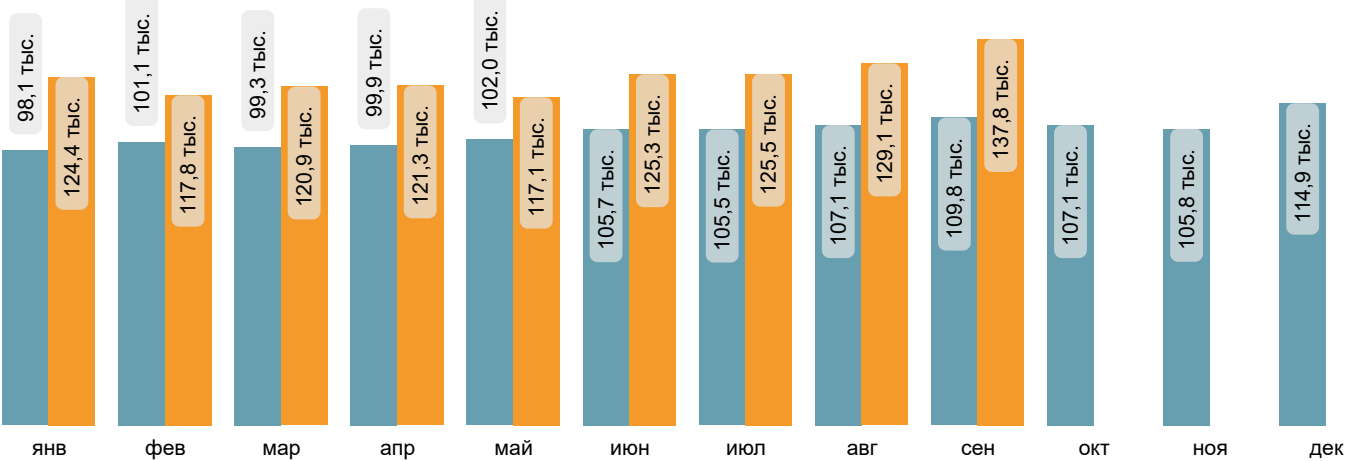
Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	137,0 тыс.	145,9 тыс.
Ростовская область	102,6 тыс.	123,0 тыс.

Динамика 25/24

↑ 6,5%
↑ 19,9%

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

ГД 2024 2025



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	6,5 млн	6,8 млн
Ростовская область	4,9 млн	5,7 млн

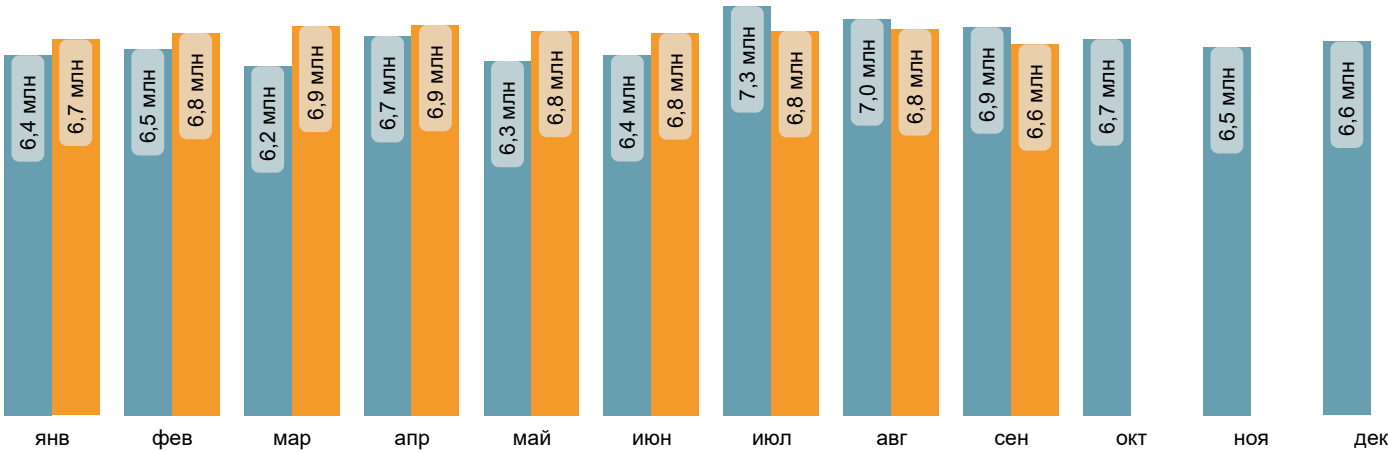
Динамика 25/24

↑ 4,8%
↑ 16,1%

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

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

ГД 2024 2025



Период: январь-август

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	62,0 млрд	56,5 млрд
Ростовская область	10,8 млрд	12,0 млрд

Динамика 25/24

↓ -8,9%
↑ 12,0%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

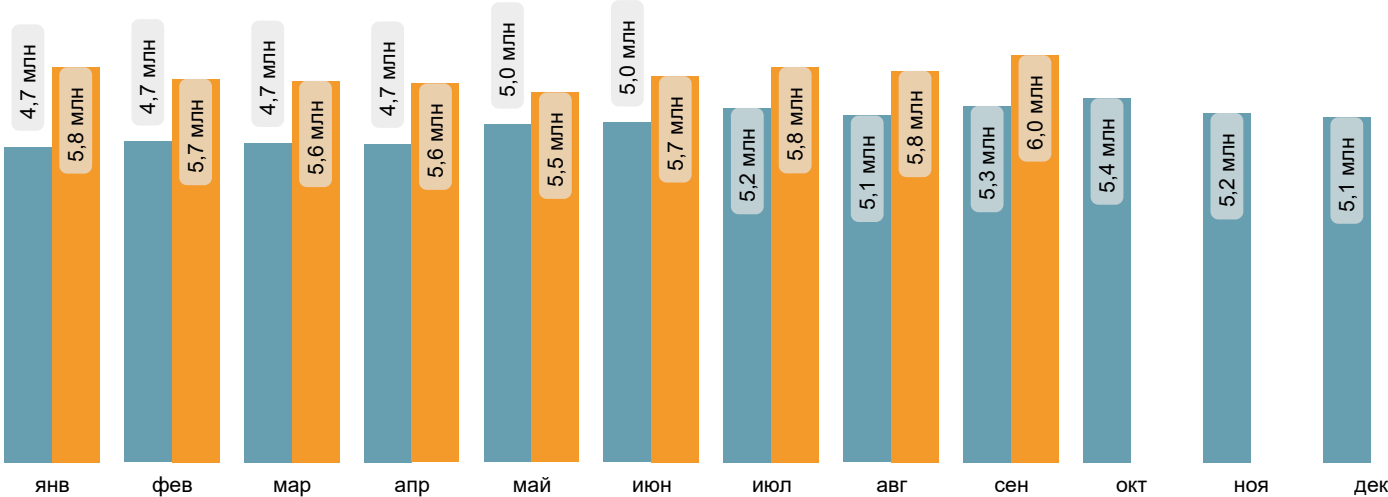
Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	137,0 тыс.	145,9 тыс.
Ростовская область	102,6 тыс.	123,0 тыс.

Динамика 25/24

↑ 6,5%
↑ 19,9%

Ростовская область. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД 2024 2025



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	6,5 млн	6,8 млн
Ростовская область	4,9 млн	5,7 млн

Динамика 25/24

↑ 4,8%
↑ 16,1%

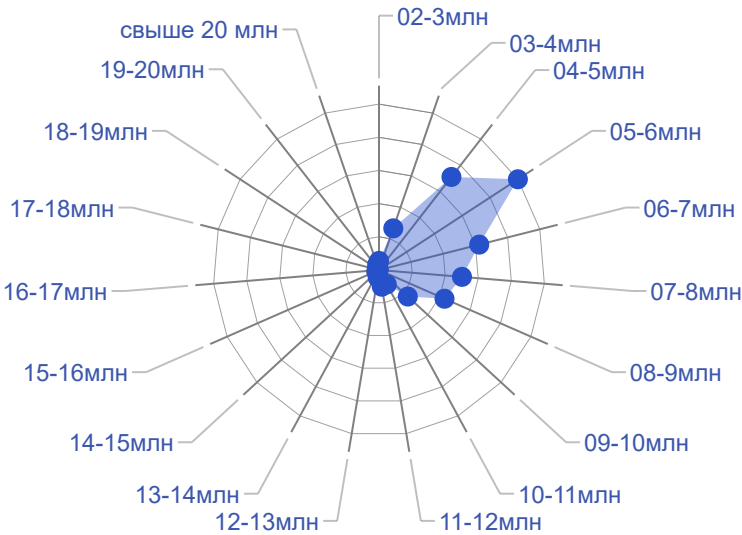
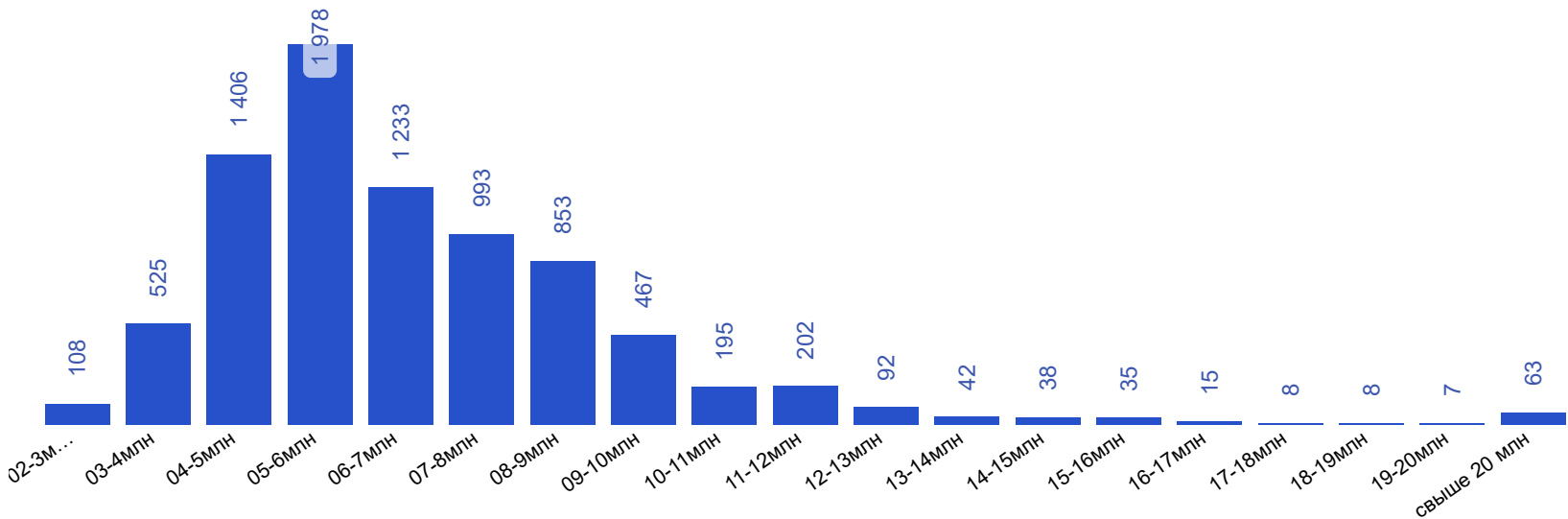
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

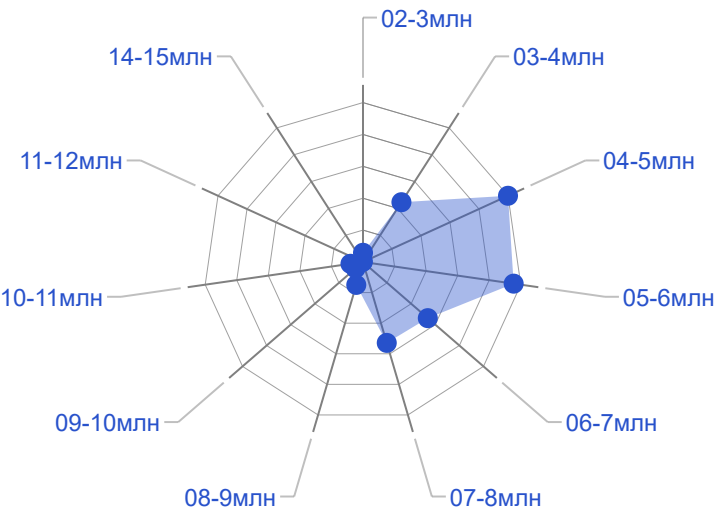
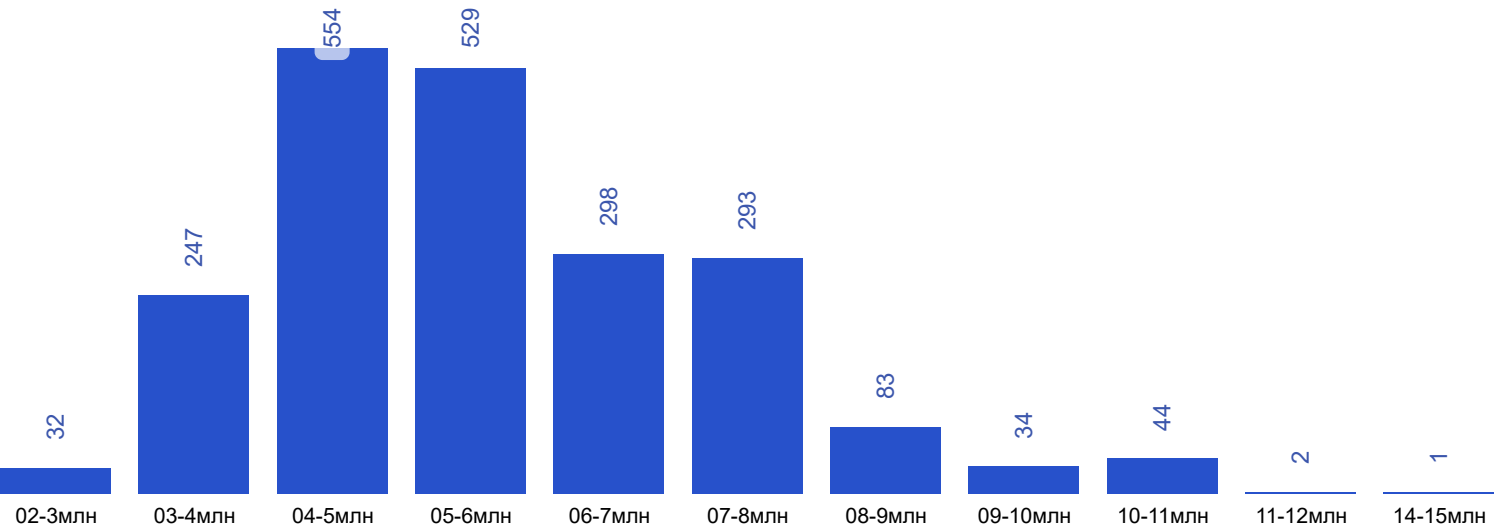
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону. Бюджет, млн.руб.



Ростовская область. Бюджет, млн.руб.

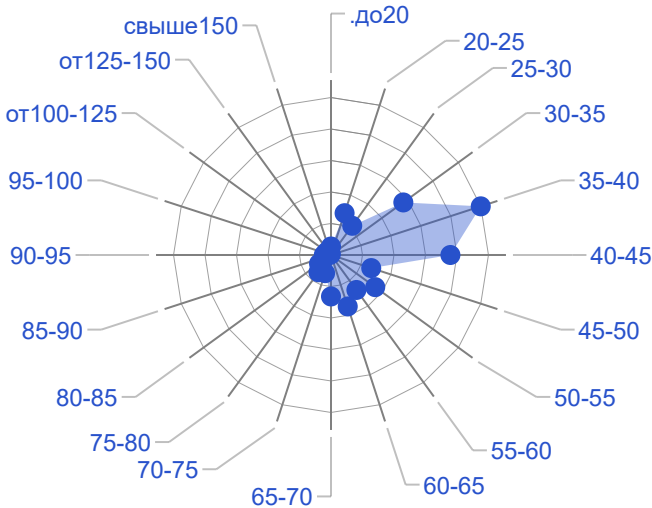
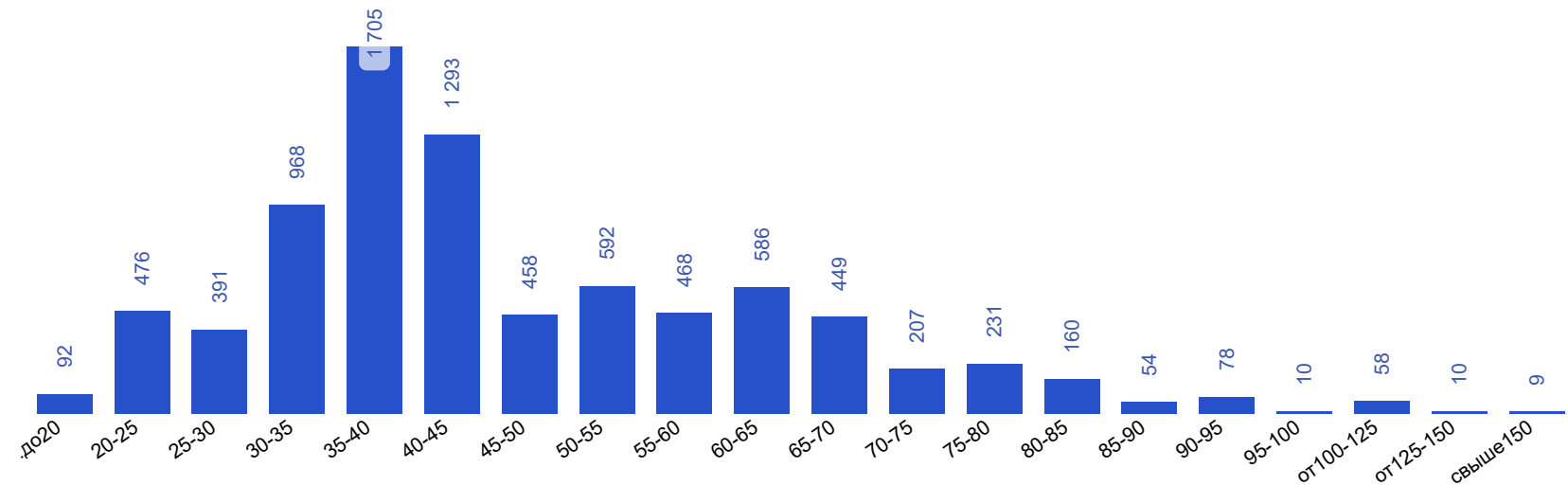


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

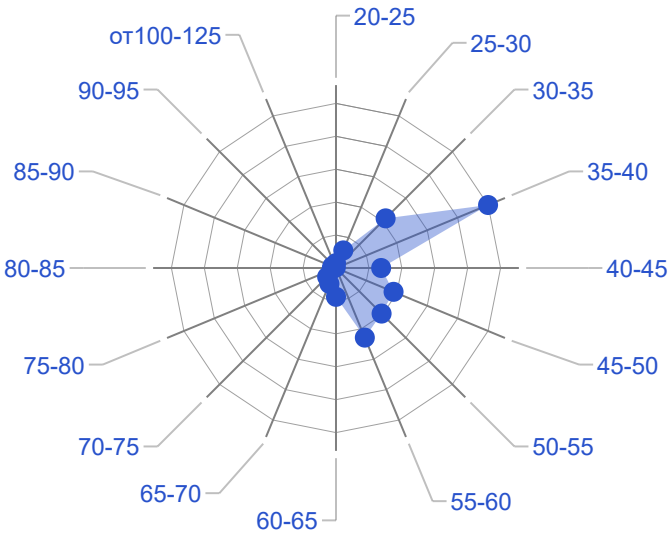
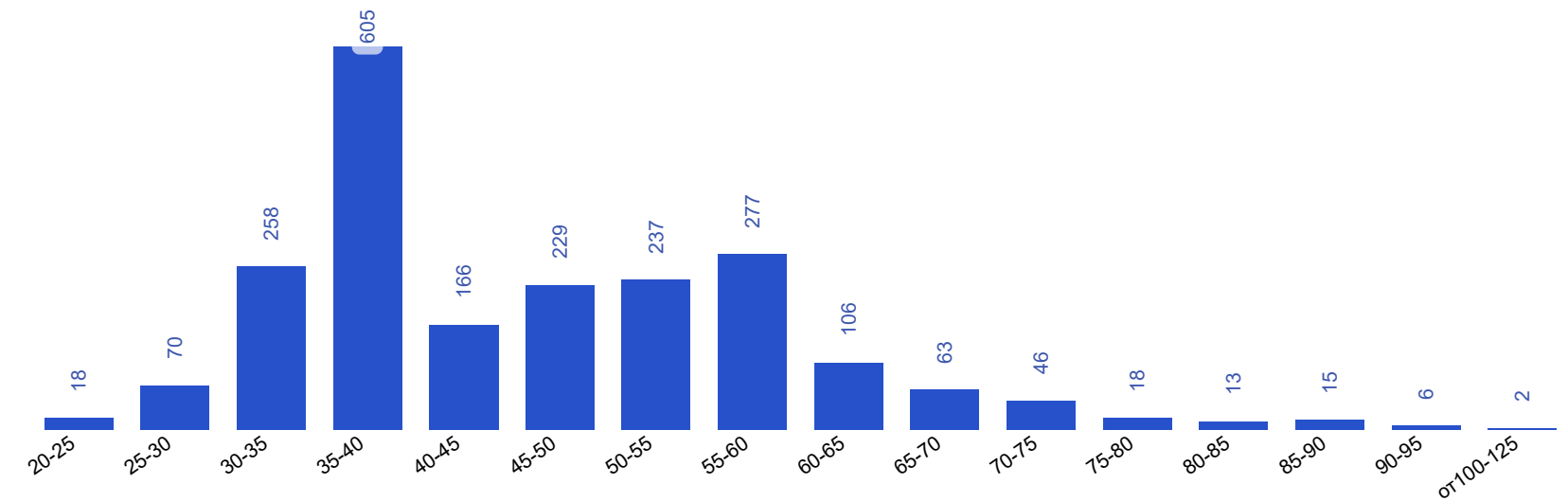
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону. Площадь, кв.м



Ростовская область. Площадь, кв.м

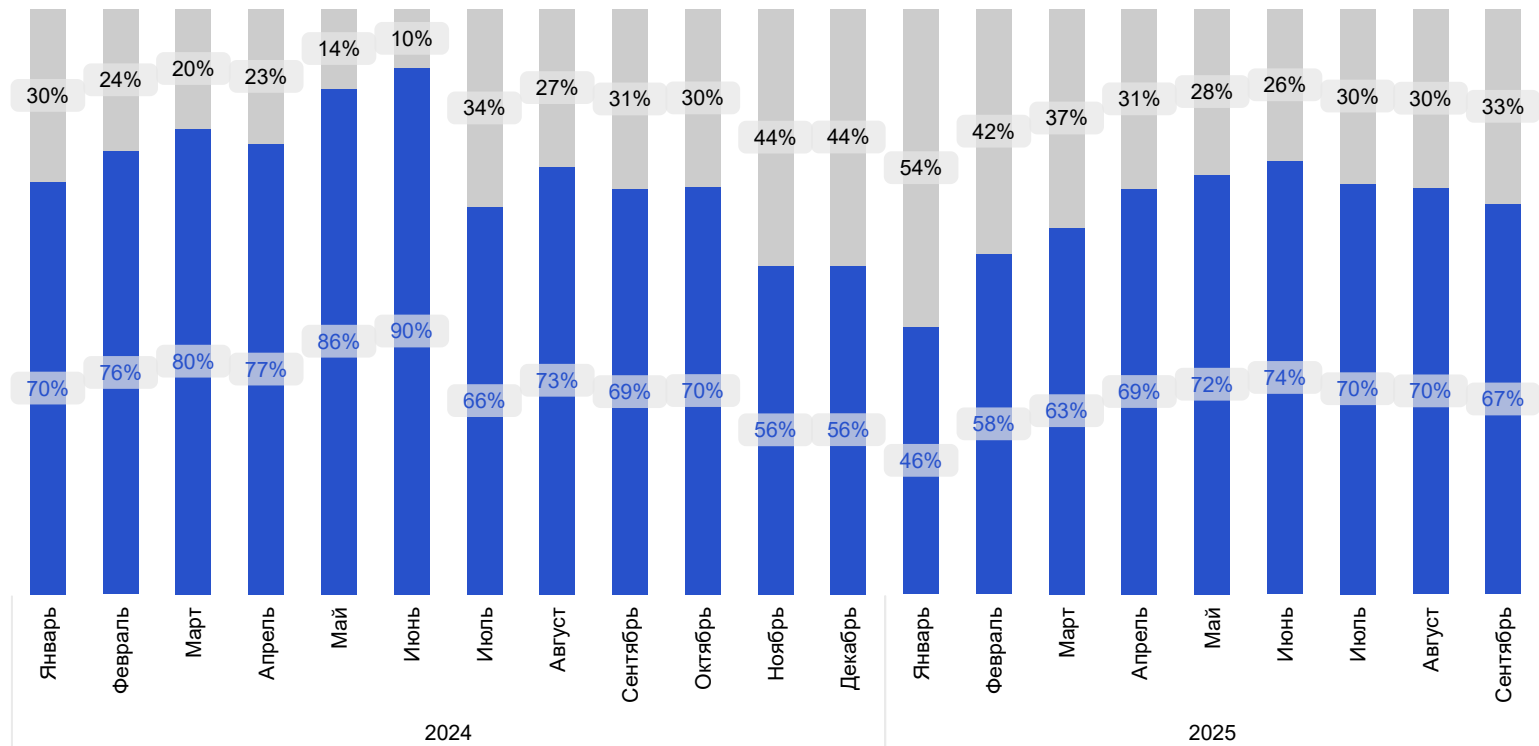


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

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

Класс: **ВСЕ КЛАССЫ**

Ипотека Нет



Период: [январь-август](#)

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	7 673	5 497

Динамика
25/24

↓ -28,4%

Доля сделок с ипотекой

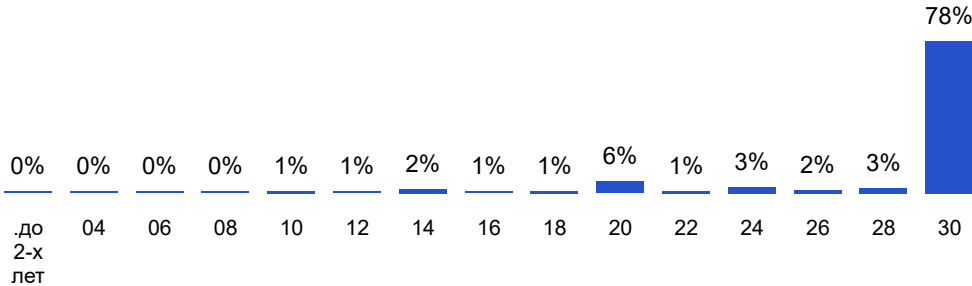
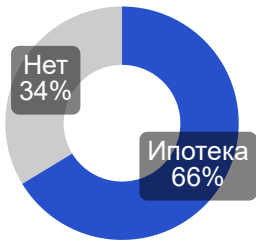
Локация	2024	2025
Ростов-на-Дону	80,5%	66,3%

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	26,6	28,0

Динамика
25/24

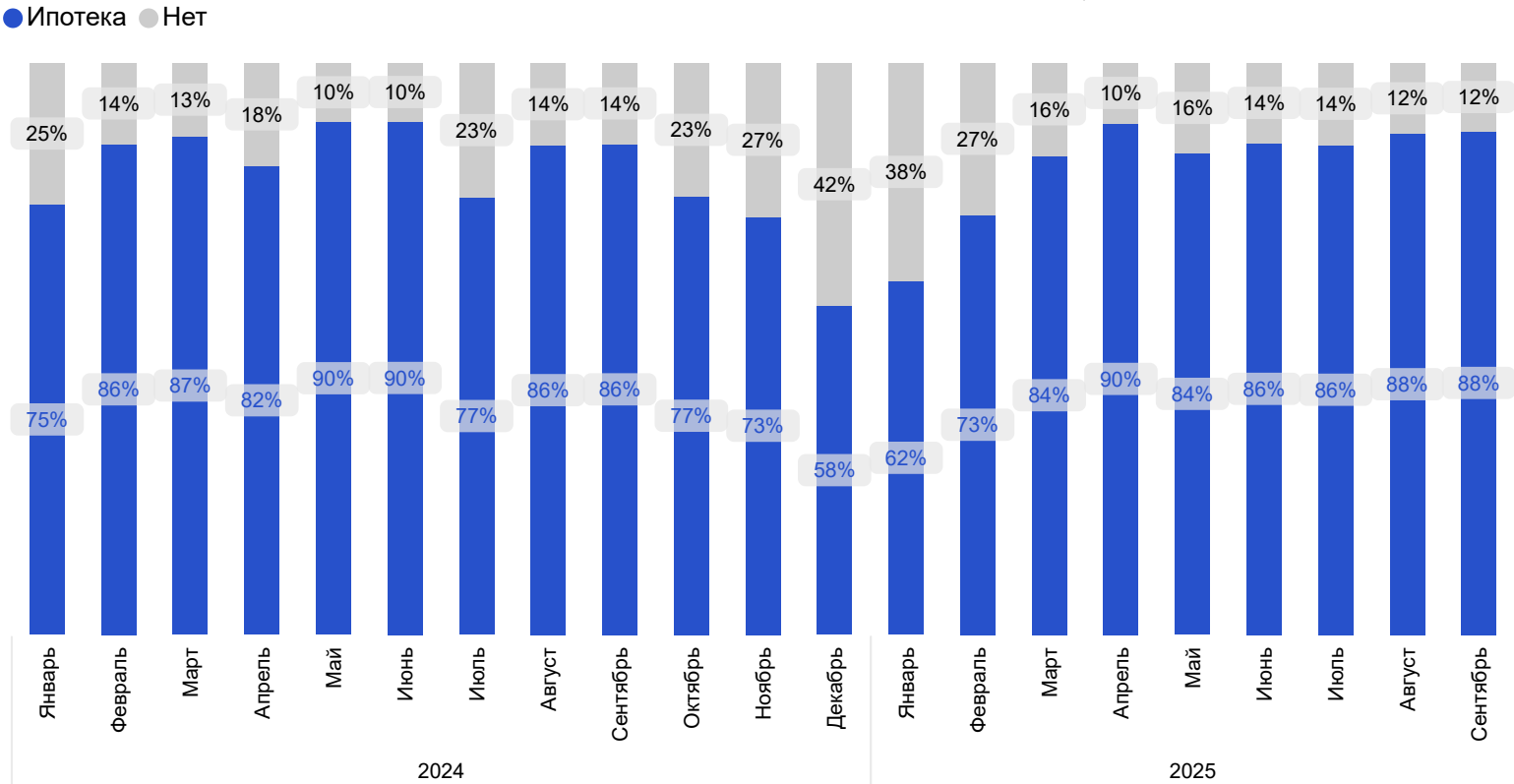
↑

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

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

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

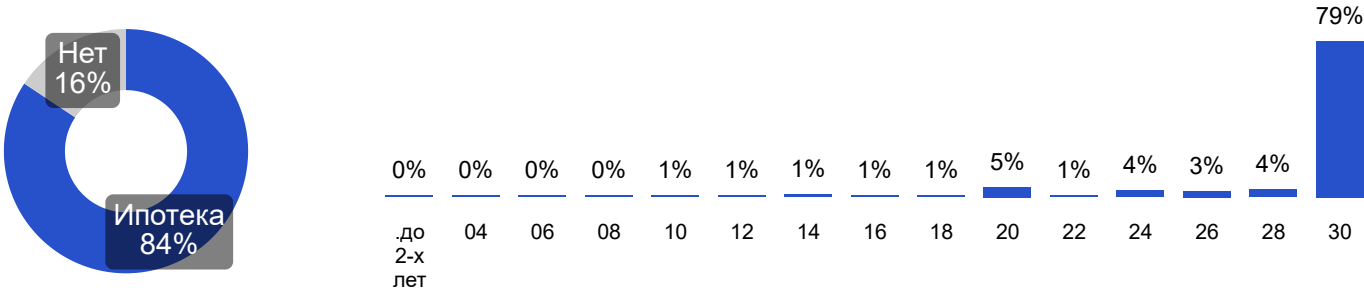


Период: январь-август

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт			Динамика 25/24
Локация	2024	2025	
Ростовская область	1 916	1 783	↓ -6,9%

Доля сделок с ипотекой			Динамика 25/24
Локация	2024	2025	
Ростовская область	85,8%	83,7%	↓

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

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

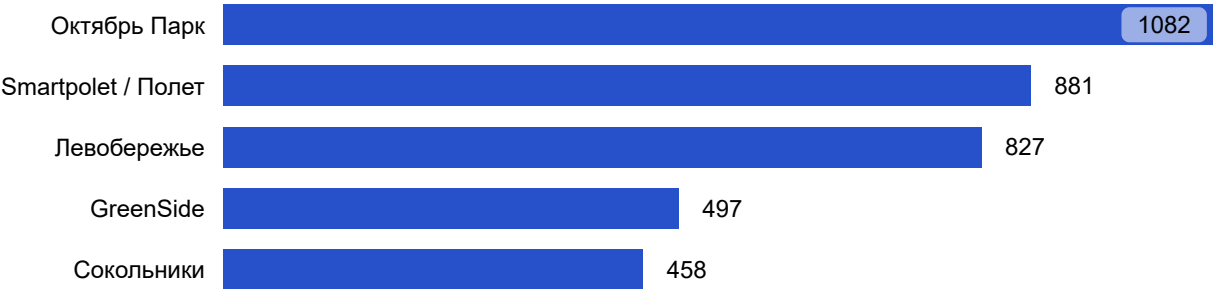
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-сентябрь

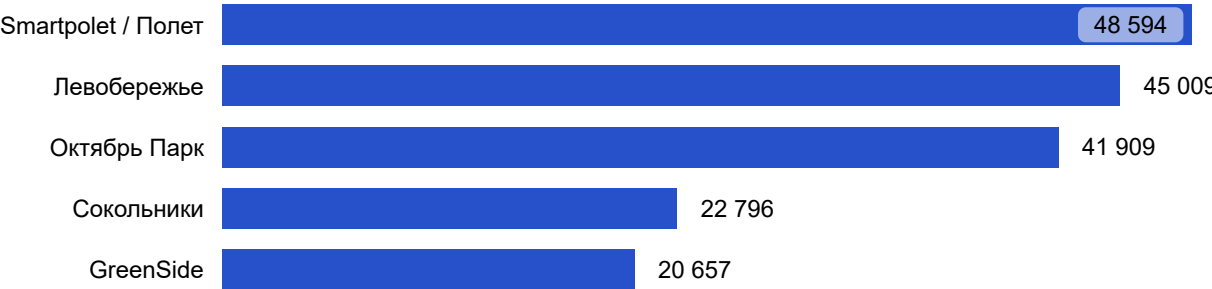
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

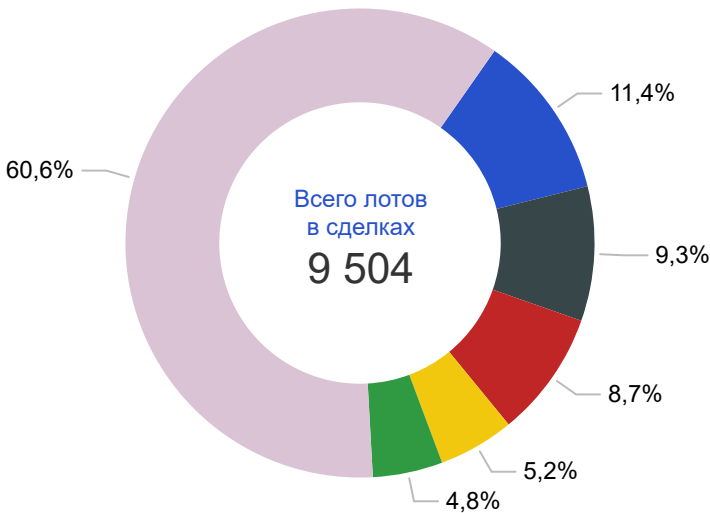
Кол-во, шт



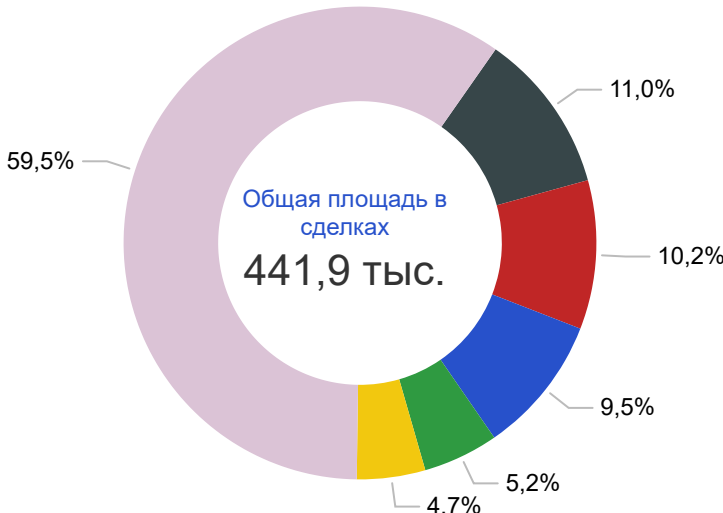
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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



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

* 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

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

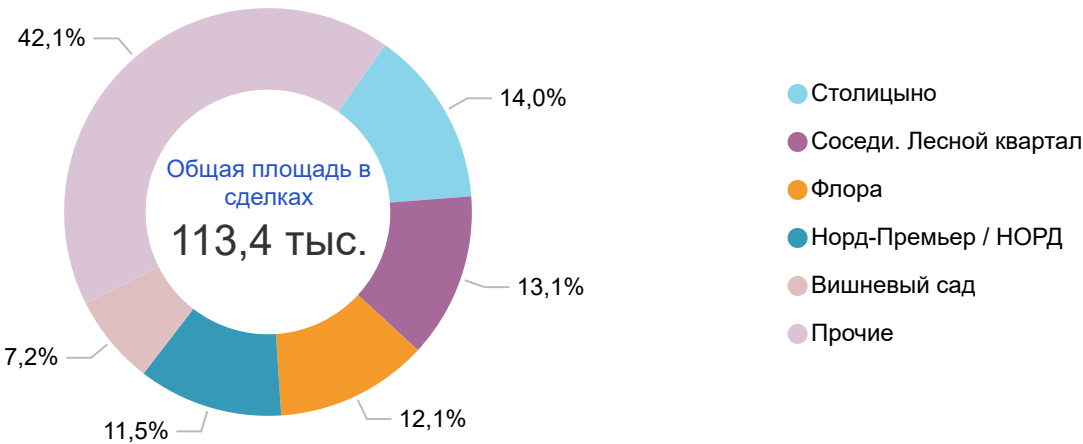
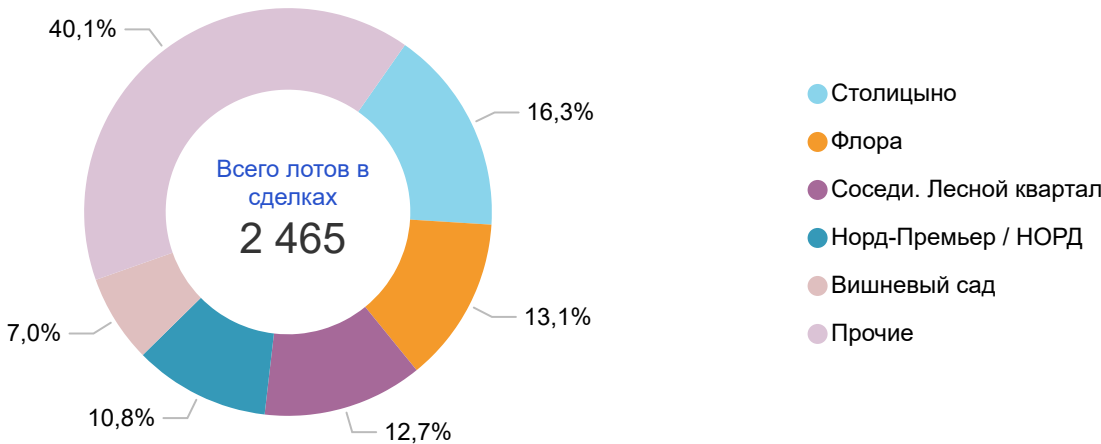
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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

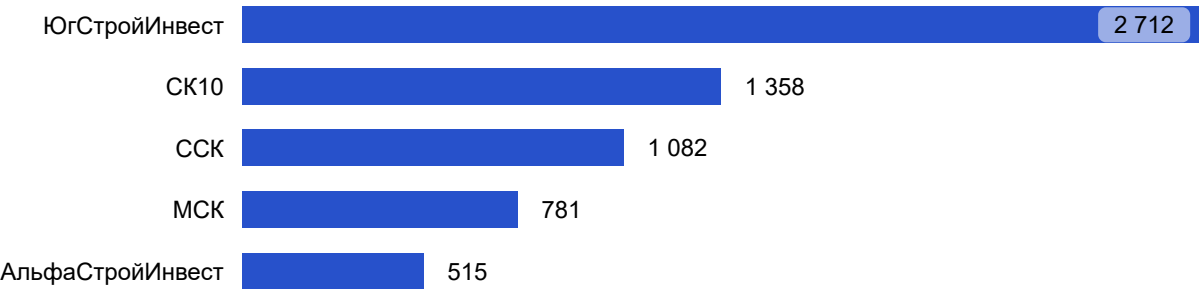
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-сентябрь

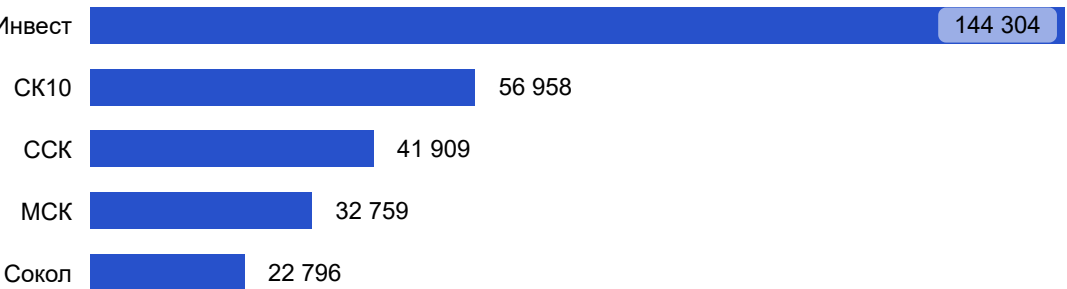
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

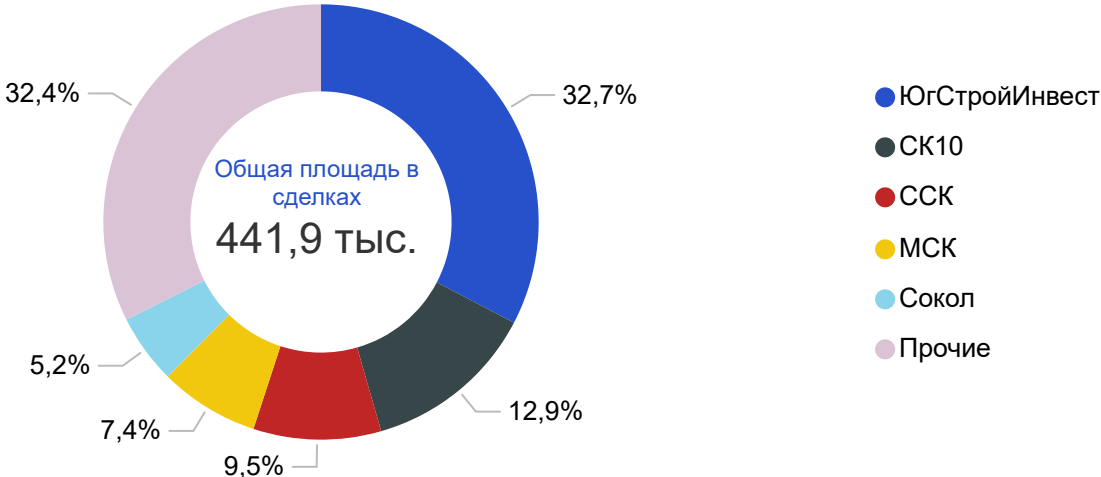
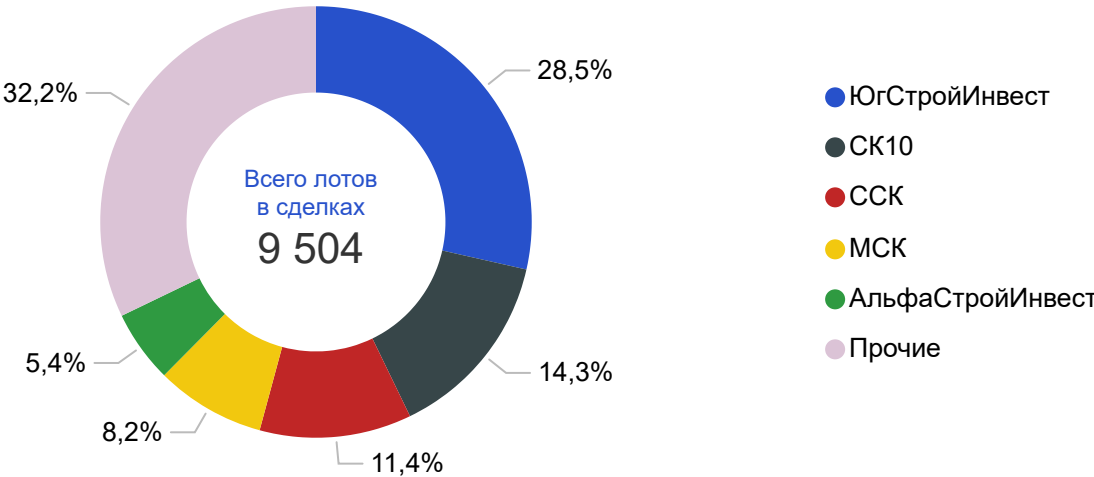
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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

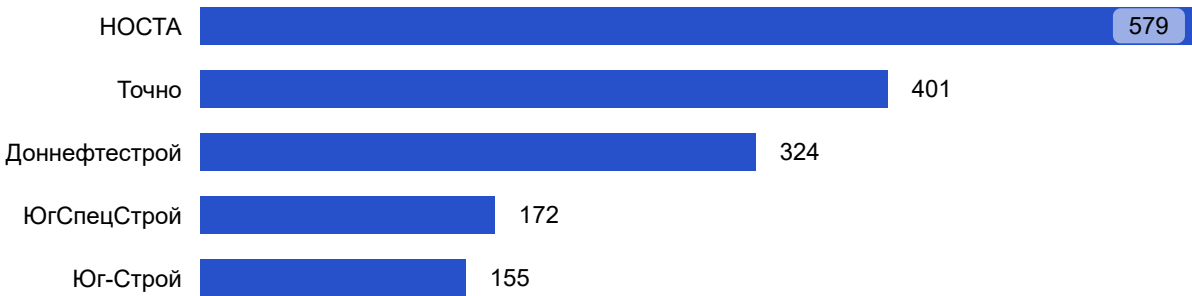
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-сентябрь

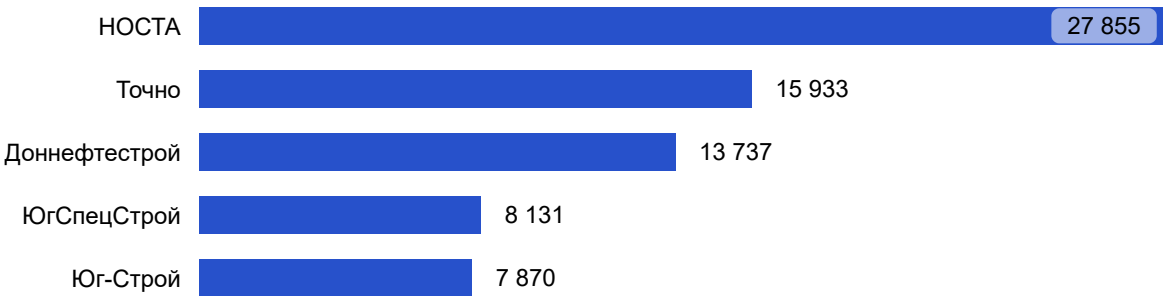
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

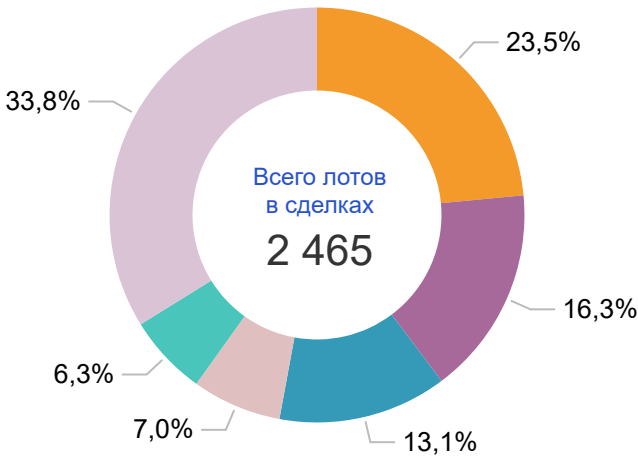
Кол-во, шт



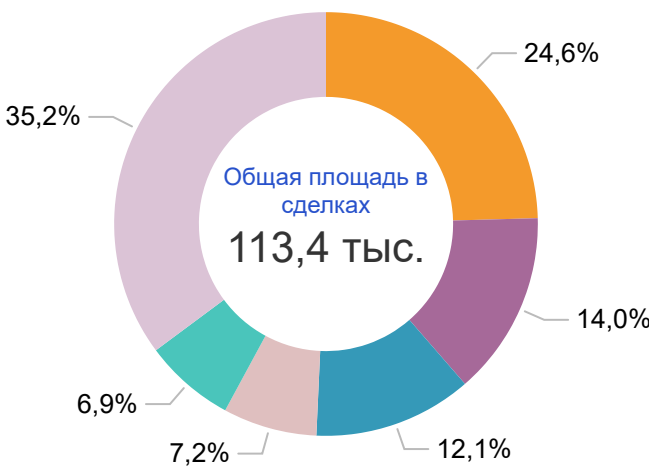
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- НОСТА
- Точно
- Доннефтестрой
- ЮгСпецСтрой
- Юг-Строй
- Прочие



- НОСТА
- Точно
- Доннефтестрой
- ЮгСпецСтрой
- Юг-Строй
- Прочие

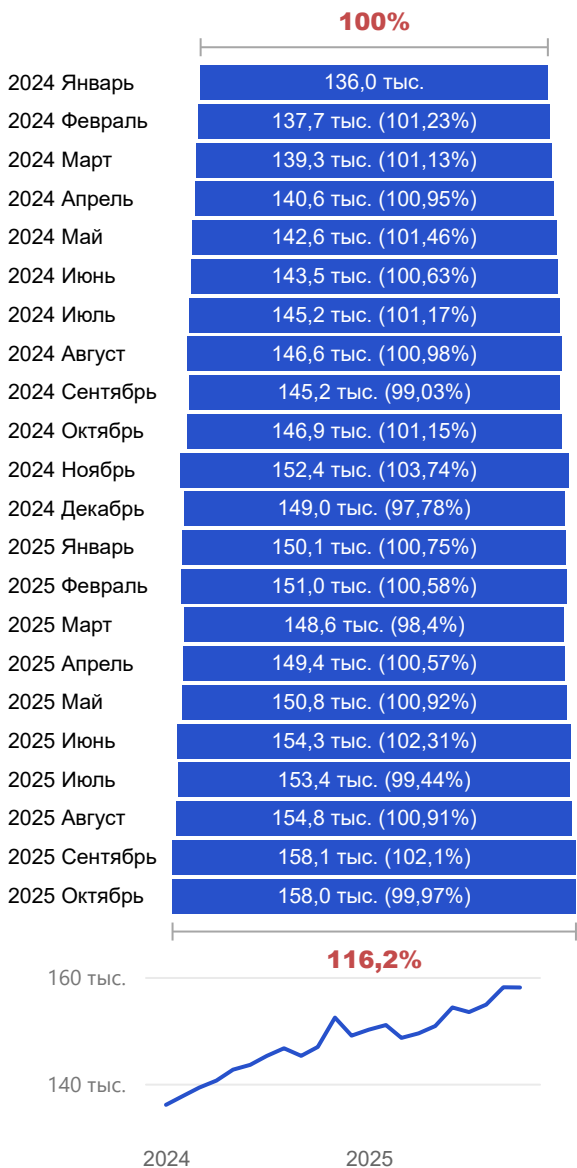
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

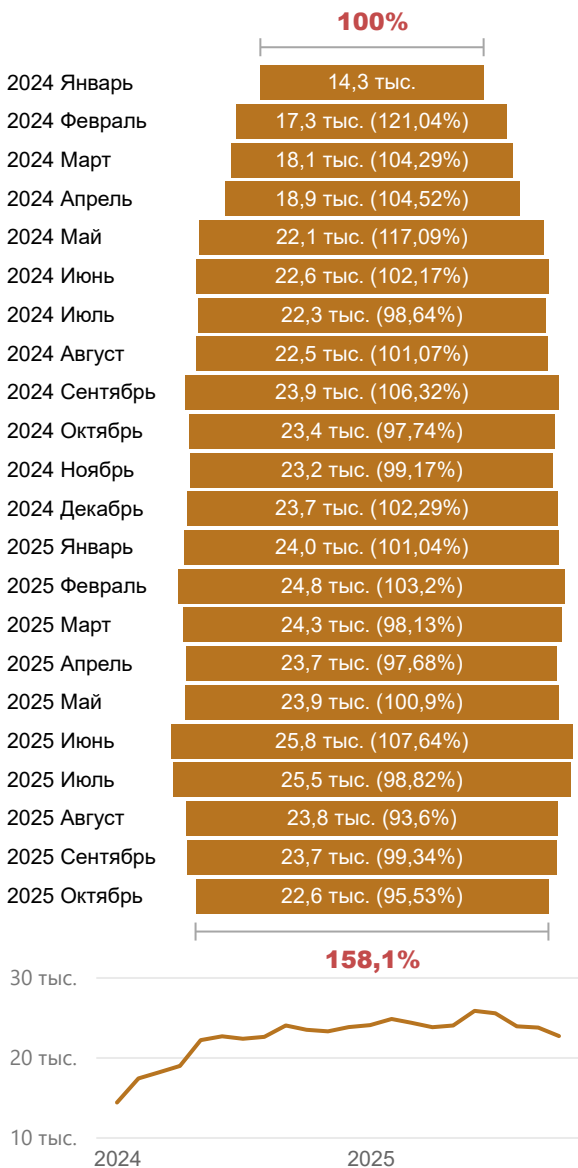
Ростов-на-Дону

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

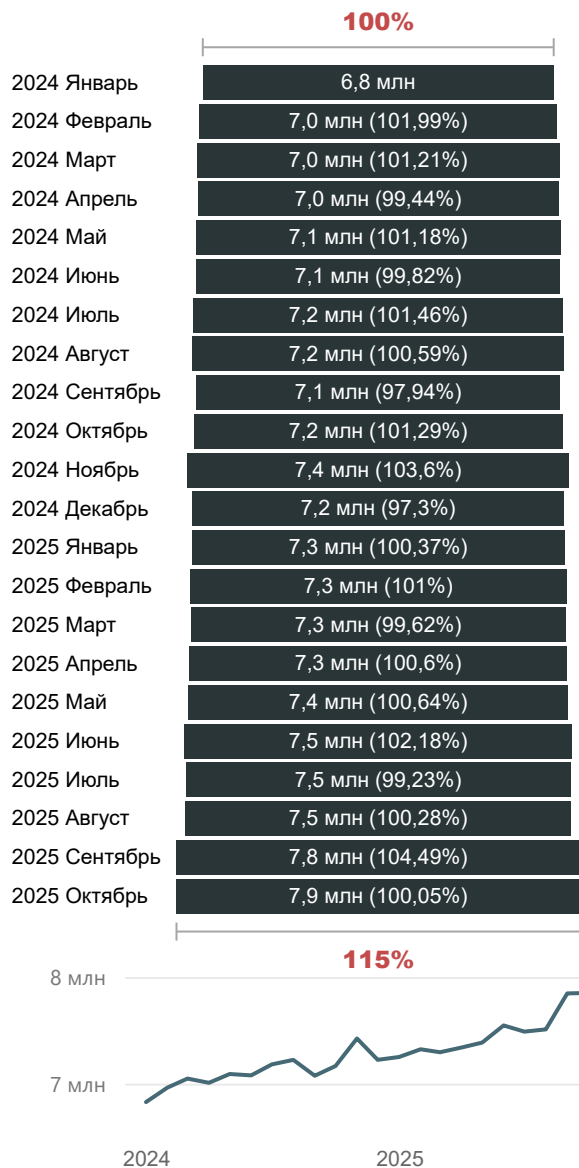
Цена кв.м.,руб



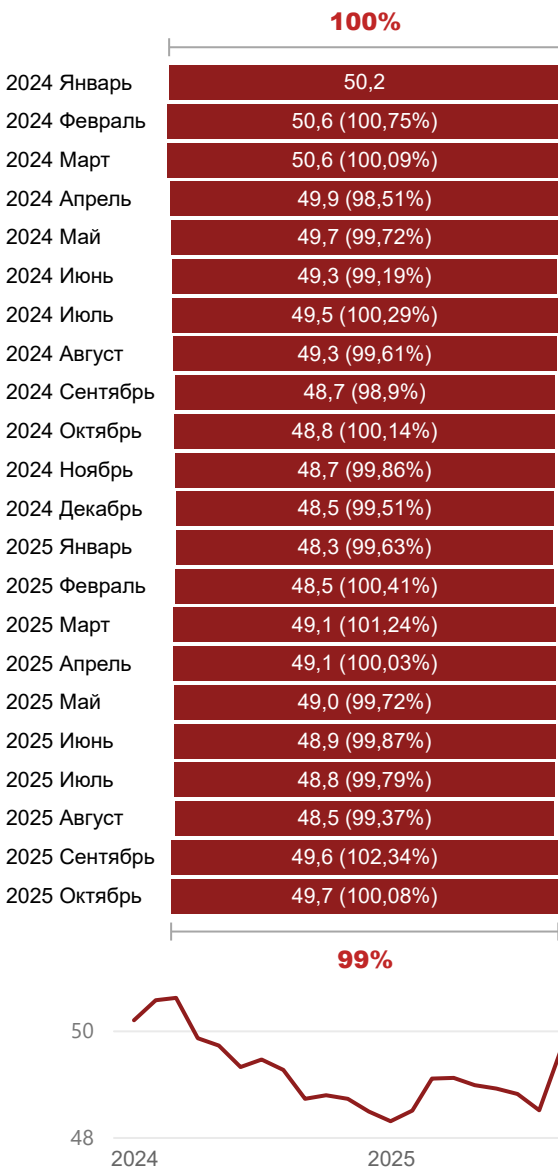
Кол-во лотов, шт



Ср. бюджет, руб



Ср. площадь лота, кв.м



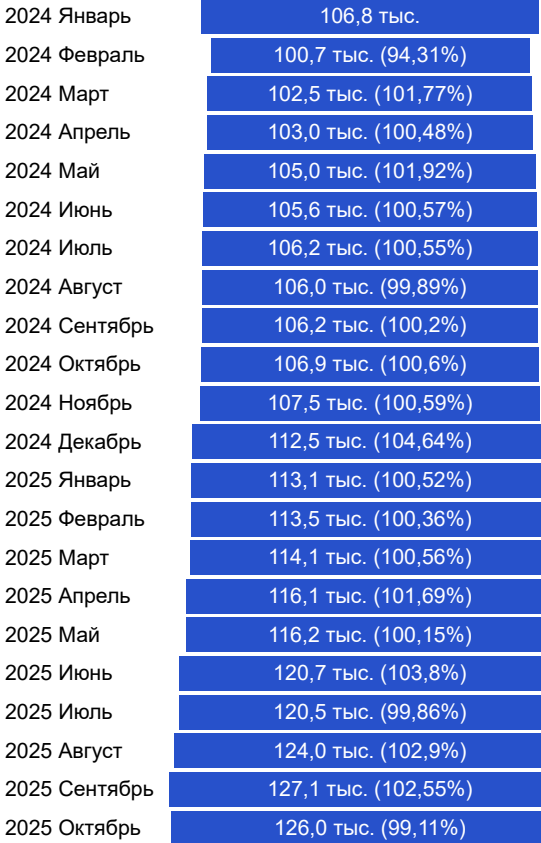
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

Ростовская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

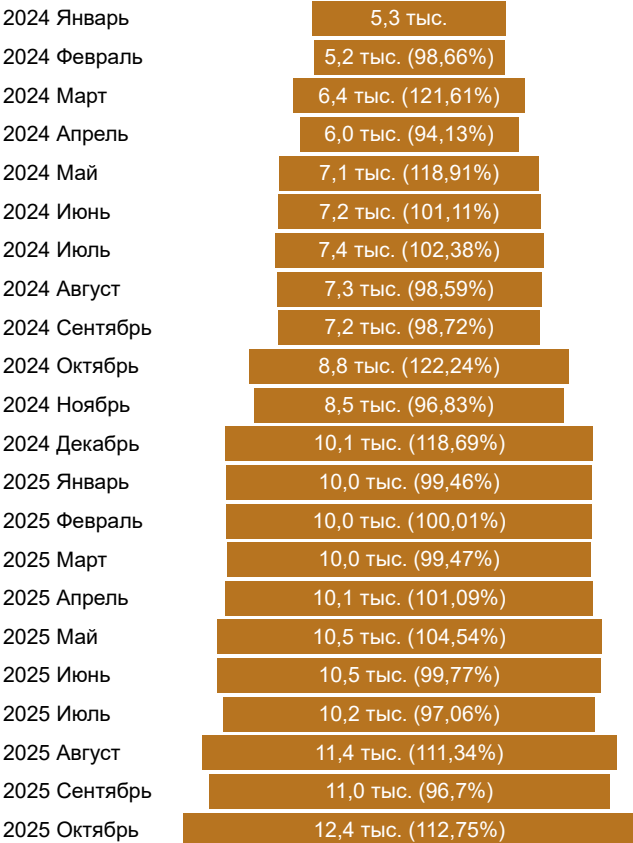


118%

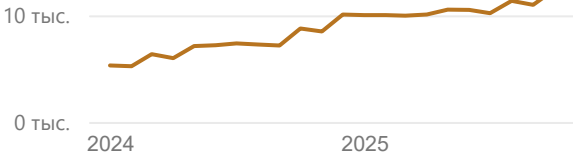


Кол-во лотов, шт

100%

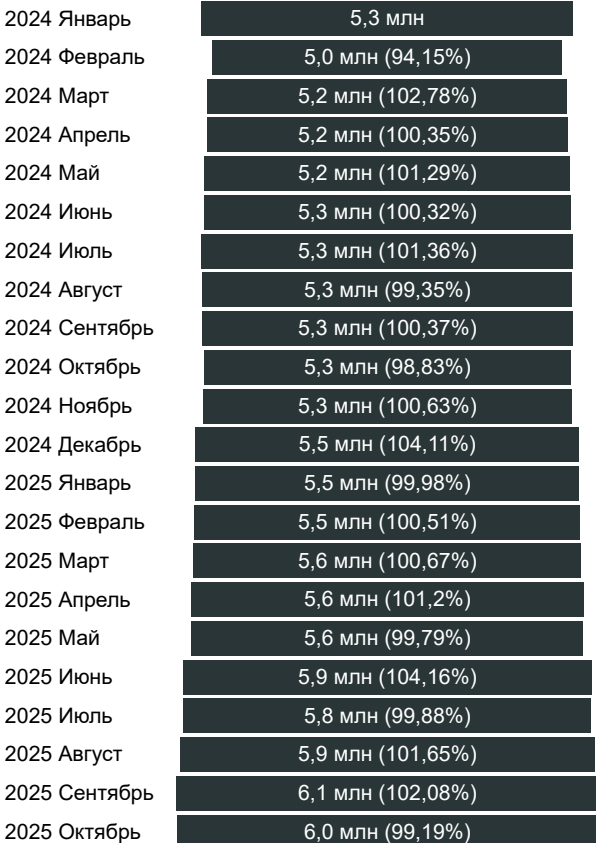


233,6%



Ср.бюджет, руб

100%

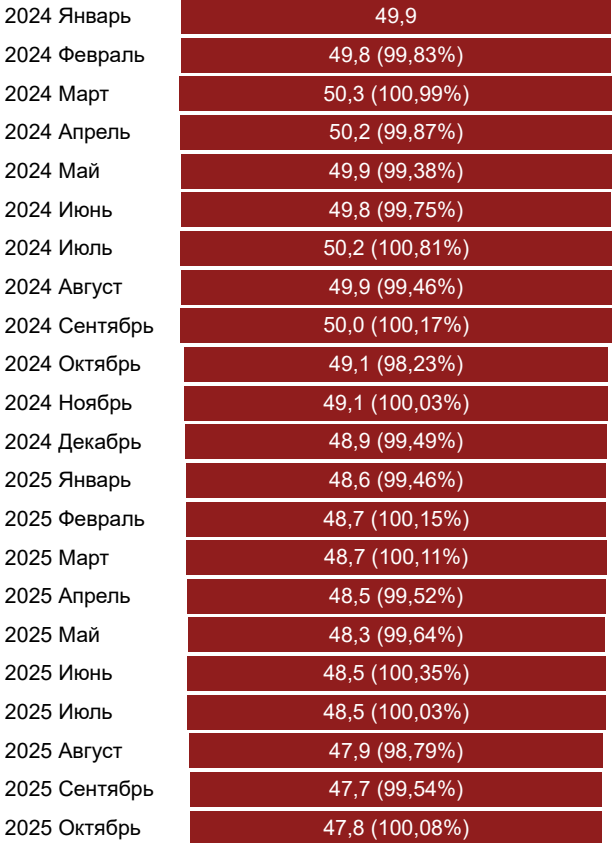


113%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



95,7%

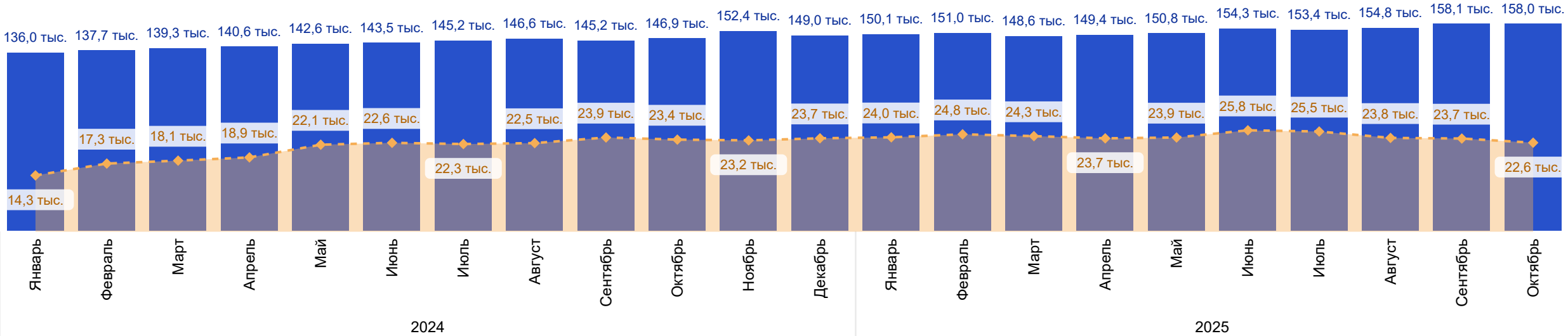


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

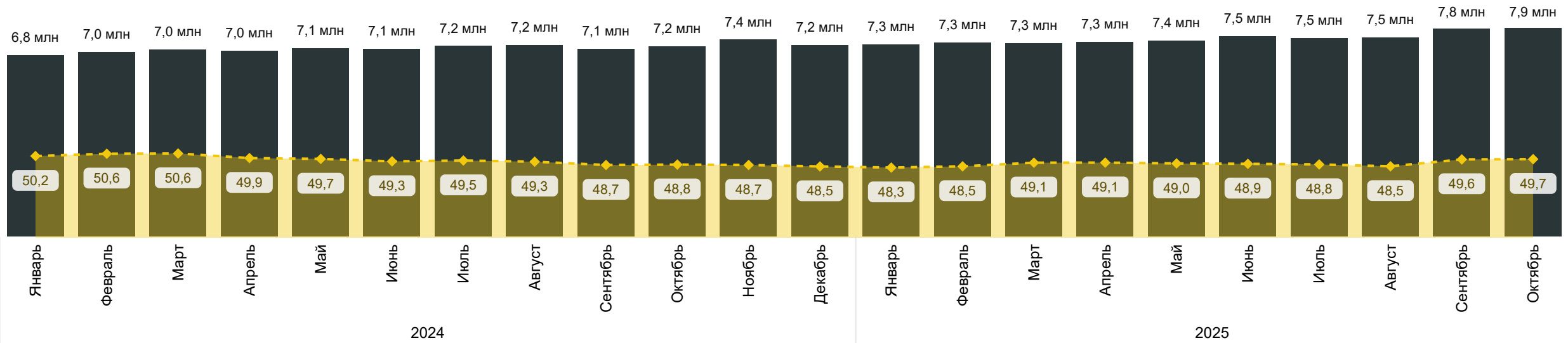
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону

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



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



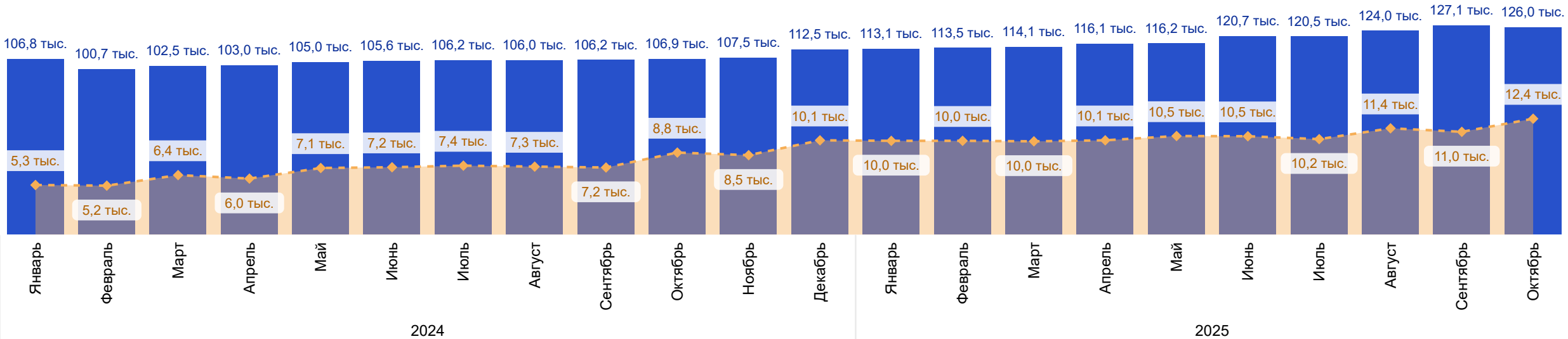
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

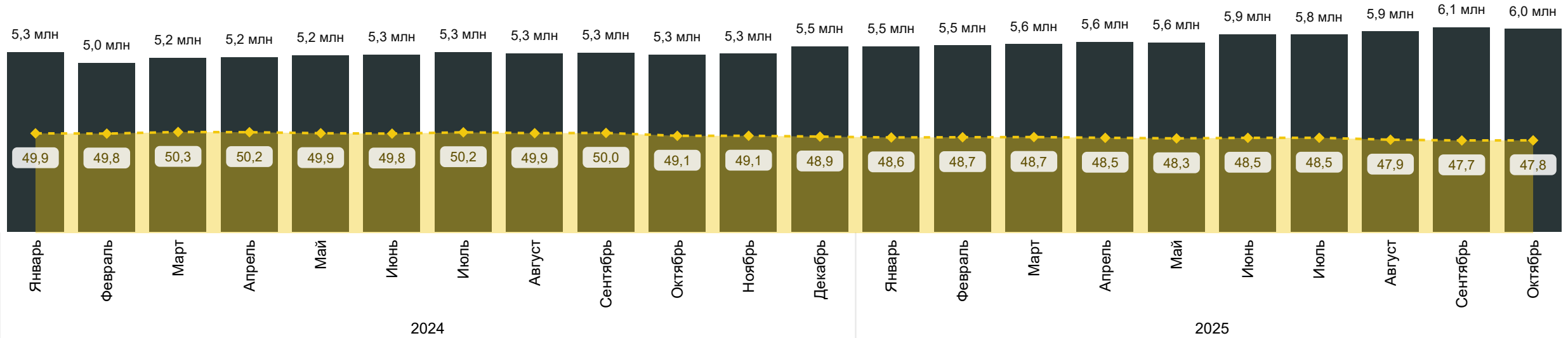
Ростовская область

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 ОКТЯБРЬ 2025

bnMAP.pro

Ростов-на-Дону

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства

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

1.Строительство не начато					
ср/взв цена кв.м, руб.	173,0 тыс. 331,8 тыс.				
общая пл. в продаже, кв м	28,7 тыс. 1,9 тыс.				
2.Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.	156,0 тыс. 178,4 тыс.				
общая пл. в продаже, кв м	97,2 тыс. 20,0 тыс.				
3.Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.	147,0 тыс. 304,9 тыс.				
общая пл. в продаже, кв м	77,7 тыс. 3,4 тыс.				
4.Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.	133,3 тыс.	142,3 тыс.	176,9 тыс.	467,5 тыс.	501,0 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	36,9 тыс.	589,7 тыс.	102,7 тыс.	30,2 тыс.	1,7 тыс.
5.Получение РВЭ и благ-во тер-ии					
ср/взв цена кв.м, руб.	130,6 тыс.				
общая пл. в продаже, кв м	11,1 тыс.				
6.Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	124,4 тыс.	130,4 тыс.	179,3 тыс.	332,1 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	43,3 тыс.	46,5 тыс.	32,1 тыс.	0,4 тыс.	

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

bnMAP.pro

Ростовская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства 1. Эконом 2. Комфорт 3. Бизнес

2.Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.		132,9 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		142,7 тыс.	
3.Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.		119,9 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		16,3 тыс.	
4.Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	118,4 тыс.	130,0 тыс.	118,7 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	23,6 тыс.	297,2 тыс.	4,6 тыс.
5.Получение РВЭ и благ-во тер-ии			
ср/взв цена кв.м, руб.	116,4 тыс.	104,5 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	0,4 тыс.	13,1 тыс.	
6.Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	100,9 тыс.	115,0 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	39,0 тыс.	54,5 тыс.	