# bn MAP pro

Цифровой сервис мониторинга и анализа рынка новостроек

### 2024-2025 ГГ.

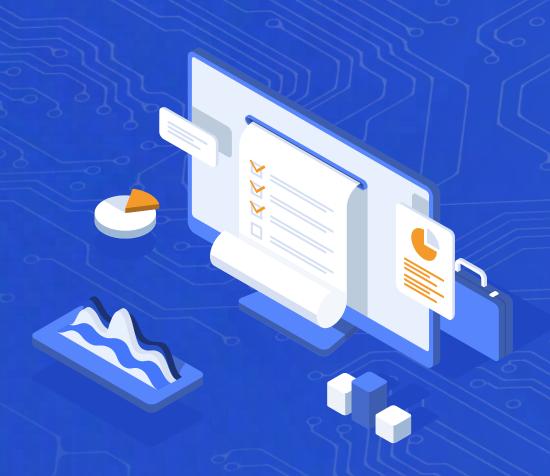
### Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ И РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

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



## Продукты 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.

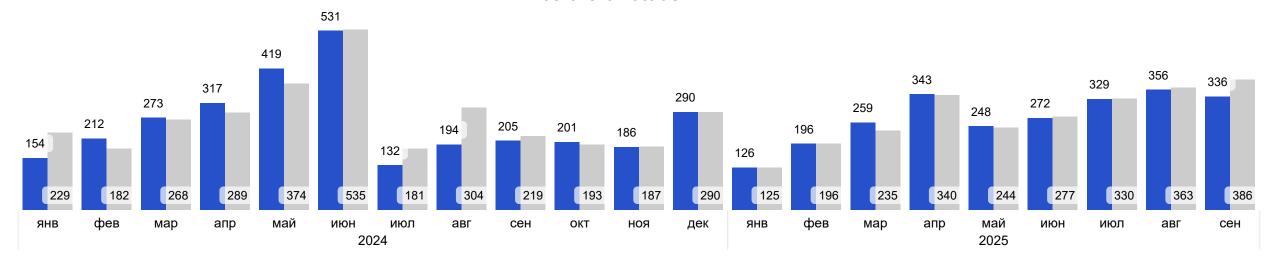
**Проектные остатки** — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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

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

## bn**MAP**,pro



#### Ростовская область



по Дате регистрации

<sup>\*</sup> Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

**Динамика** 

25/24

-13,0%

-4,6%

2025

Доля

опта в

общем

объеме

0.0%

Кол-во

оптовых

сделок, шт

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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

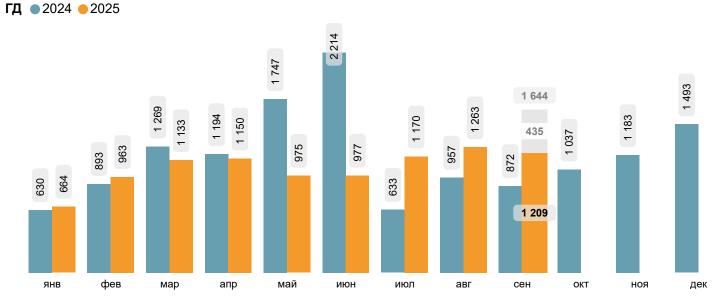
ΓД

Локация

Ростов-на-Дону

Ростовская область

Период: январь-август



#### Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт 2024 2025 Локация Ростов-на-Дону 9,54 тыс. 8.30 тыс. Ростовская область 2.23 тыс. 2.13 тыс.

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

Кол-во

оптовых

сделок, шт

33

6

2024

Доля

опта в

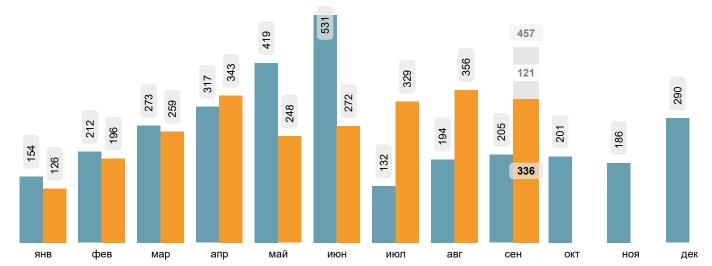
общем

объеме

0.3%

0.3%

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



### Прогнозные показатели

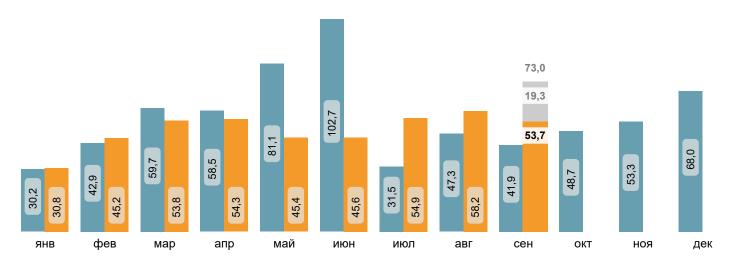
ГД ● 2024 ● 2025

<sup>\*</sup> Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-август

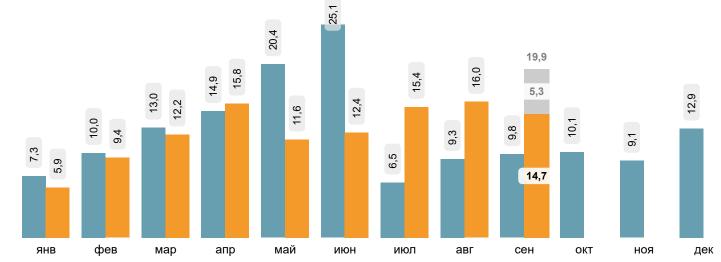


Общая площадь ло	Динамика		
Локация	2024	2025	25/24
Ростов-на-Дону	453,8 тыс.	388,2 тыс.	<b>↓</b> -14,4%
Ростовская область	106,5 тыс.	98,7 тыс.	<b>↓</b> -7,3%

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

**ГД** ● 2024 ● 2025

ГД ● 2024 ● 2025



Средняя площадь	Динамика		
Локация	2024	2025	25/24
Ростов-на-Дону	47,6	46,8	<b>↓</b> -1,6%
Ростовская область	47,7	46,4	<b>↓</b> -2,8%

Прогнозные показатели

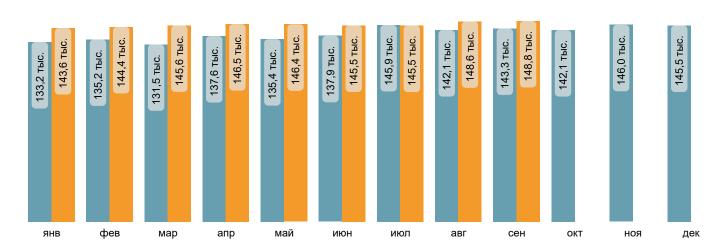
<sup>\*</sup> Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

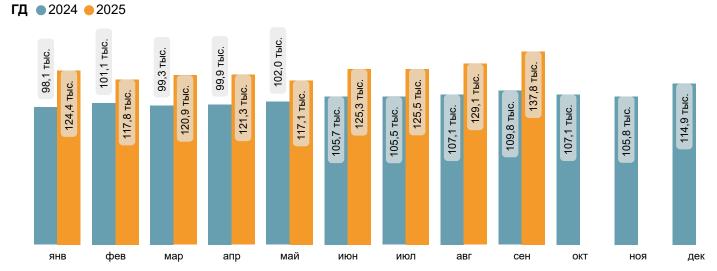
#### Ростов-на-Дону. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025

Период: январь-август



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



Суммарный бюджет сделок, руб.			Динамика
Локация 2024 2025		25/24	

Ростов-на-Дону	62,0 млрд	56,5 млрд	<b>₩</b> -8,9%
Ростовская область	10,8 млрд	12,0 млрд	<b>1</b> 2,0%

# Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб. Динамика Локация 2024 2025 25/24 Ростов-на-Дону 137,0 тыс. 145,9 тыс. ↑ 6,5% Ростовская область 102,6 тыс. 123,0 тыс. ↑ 19,9%

Средний бюджет	Динамика		
Локация	2024	2025	25/24
Ростов-на-Дону	6,5 млн	6,8 млн	<b>1</b> 4,8%
Ростовская область	4,9 млн	5,7 млн	<b>1</b> 6,1%

<sup>\*</sup> Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

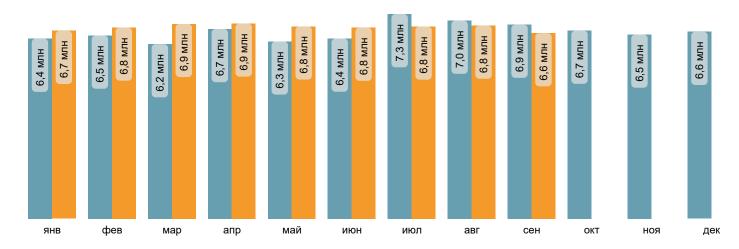
### ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

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

ГД ● 2024 ● 2025

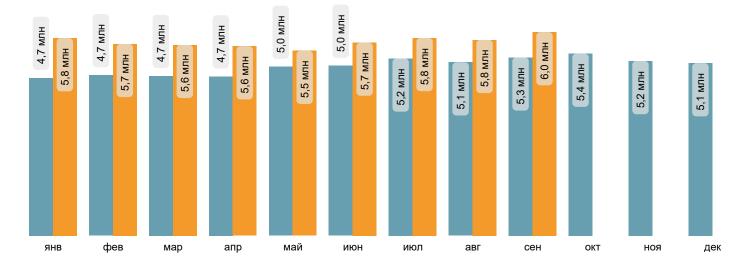
Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-август



### Ростовская область. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025



Суммарный бюджет сделок, руб.			Динамика
Локация	2024	2025	25/24
Ростов-на-Дону	62,0 млрд	56,5 млрд	-8,9%
Ростовская область	10,8 млрд	12,0 млрд	<b>1</b> 2,0%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.			Динамика
Локация	2024	2025	25/24
Ростов-на-Дону	137,0 тыс.	145,9 тыс.	<b>1</b> 6,5%
Ростовская область	102,6 тыс.	123,0 тыс.	<b>1</b> 9,9%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.			Динамика
Локация	2024	2025	25/24
Ростов-на-Дону	6,5 млн	6,8 млн	4,8%
Ростовская область	4,9 млн	5,7 млн	<b>1</b> 6,1%

<sup>\*</sup> Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

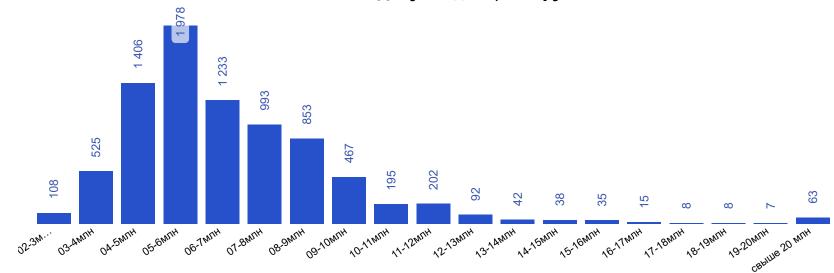
## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

## bn**MAP**,pro

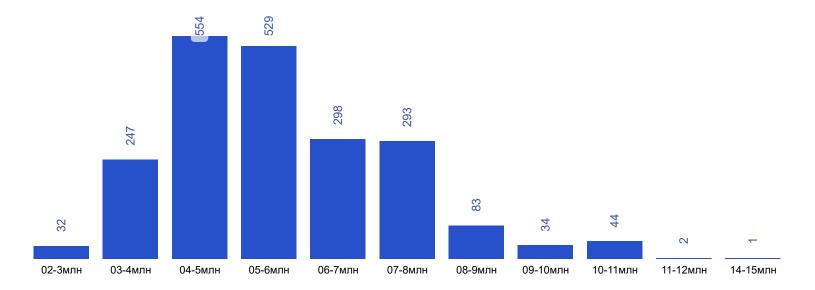
Период: январь-август

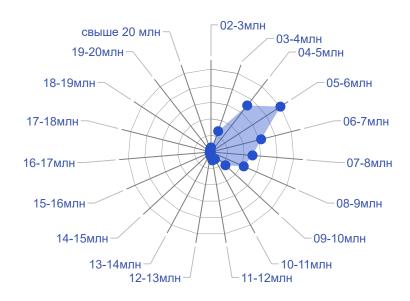
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

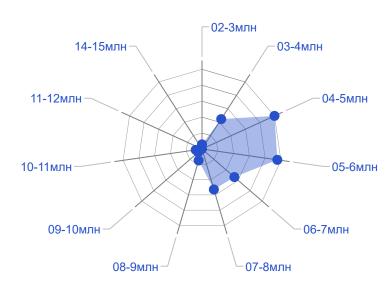
#### Ростов-на-Дону. Бюджет, млн.руб.



### Ростовская область. Бюджет, млн.руб.







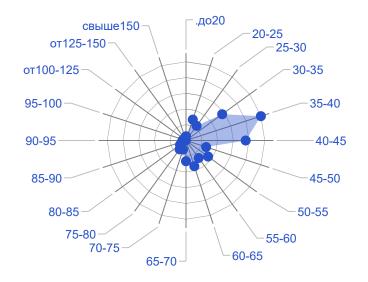
### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

## bn**MAP**, pro

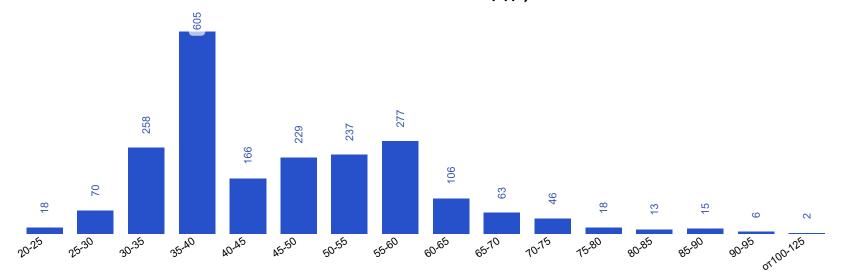
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

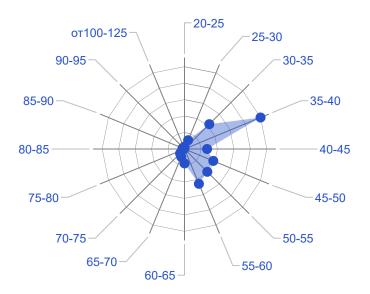
Период: январь-август





#### Ростовская область. Площадь, кв.м





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

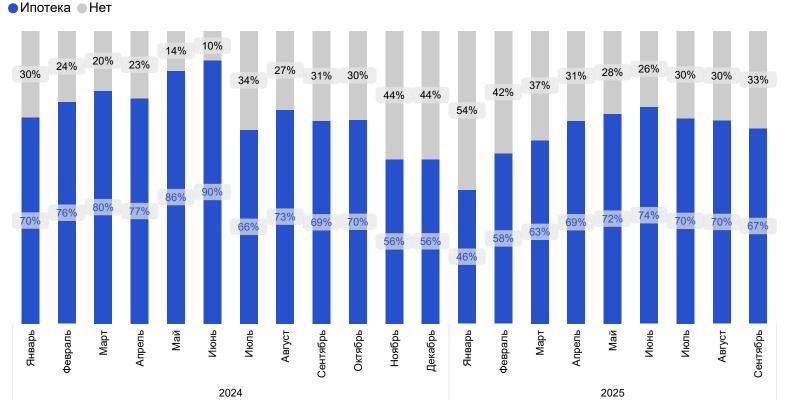
## bn**MAP**,pro

**Динамика** 







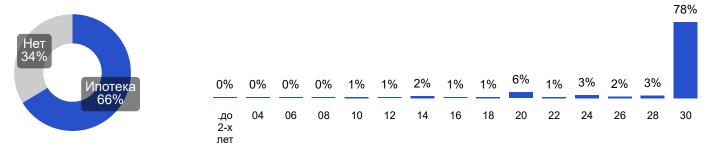


Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт			Динамика
Локация	2024	2025	25/24
Ростов-на-Дону	7 673	5 497	<b>↓</b> -28,4%

Доля сделок с ипотекой			Динамика
Локация	2024	2025	25/24
Ростов-на-Дону	80,5%	66,3%	<b>↓</b>

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	25/24
Ростов-на-Дону	26,6	28,0	1

<sup>\*</sup> Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

## bn**MAP**,pro

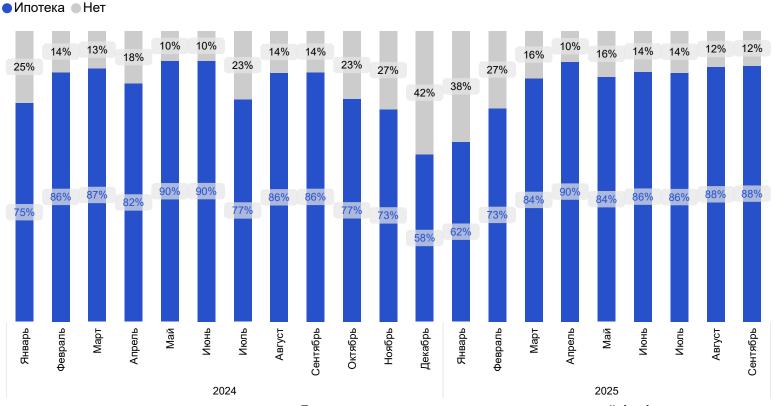
Ростовская область. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



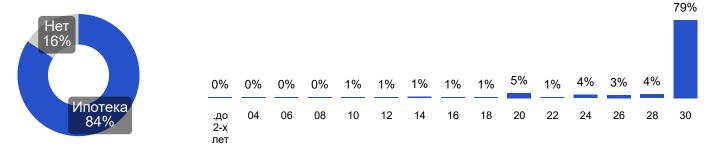
Кол-во лотов в сдел	Динамика		
Локация	2024	2025	25/24
Ростовская область	1 916	1 783	<b>↓</b> -6,9%

Доля сделок с ипотекой			Динами
Локация	2024	2025	25/24
Ростовская область	85,8%	83,7%	<b>↓</b>



Доля лотов в сделках с ипотекой, 2025 г.

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



<sup>\*</sup> Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

## **Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет**

сделке, лет			Динамика	
Локация	2024	2025	25/24	
Ростовская область	26,4	28,3	<b>^</b>	

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

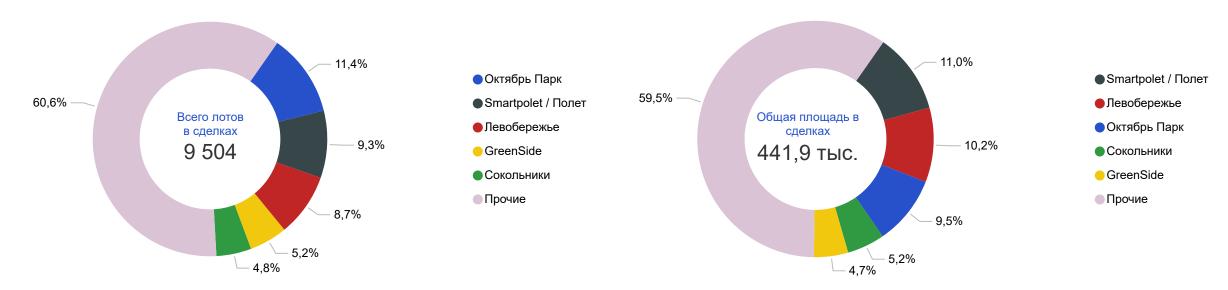
bn**MAP**,pro

Период: январь-сентябрь Класс:ВСЕ КЛАССЫ

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



### Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



<sup>\*</sup> Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

bn**MAP**, pro

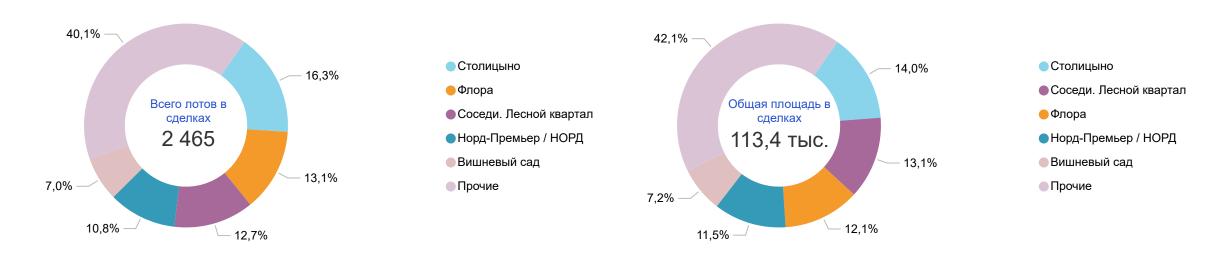
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



### Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



<sup>\*</sup> Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

bn**MAP**,pro

<u>Период: январь-сентябрь</u>

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

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



#### Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



<sup>\*</sup> Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

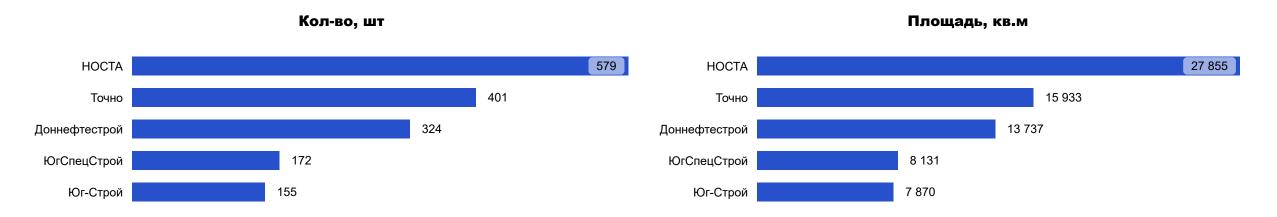
## СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

bn**MAP**, pro

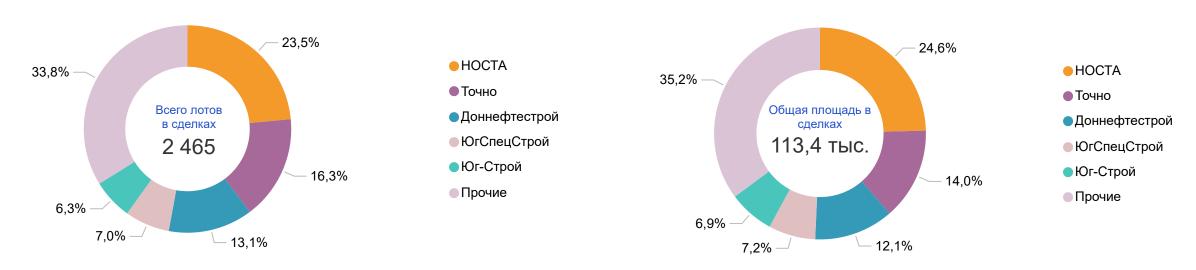
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



#### Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках

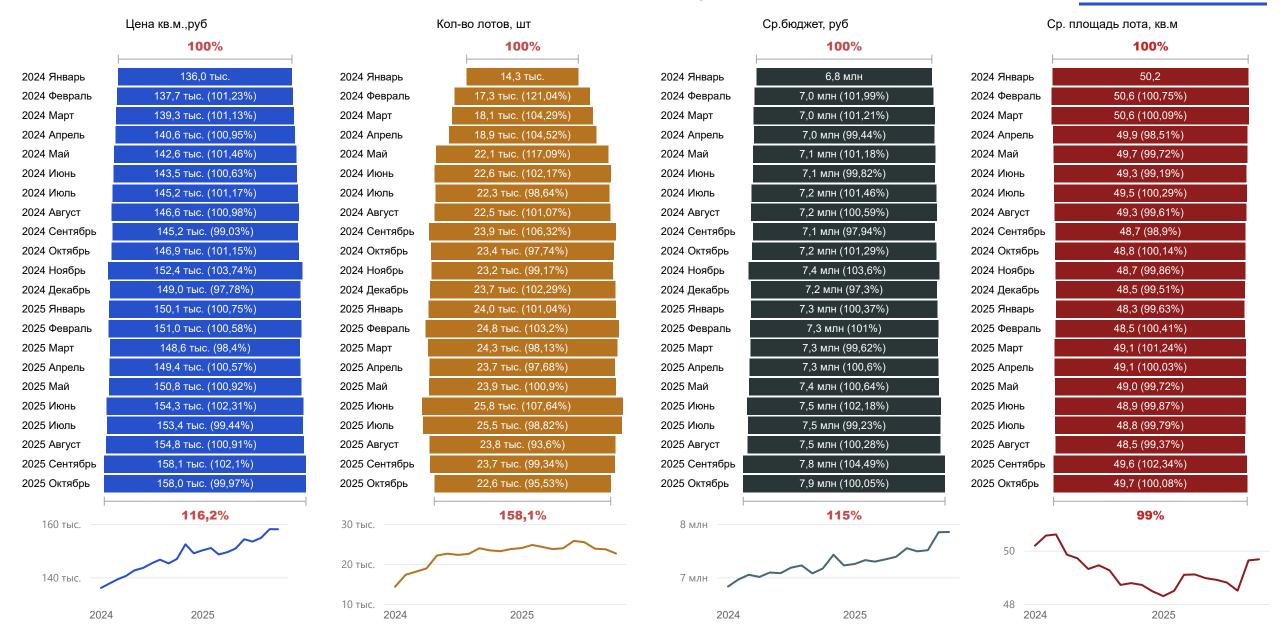


<sup>\*</sup> Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

## bn**MAP**,pro

#### Ростов-на-Дону

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



## bn**MAP**.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ Ростовская область Цена кв.м.,руб Ср. площадь лота, кв.м Кол-во лотов, шт Ср.бюджет, руб 100% 100% 100% 100% 2024 Январь 106.8 тыс. 2024 Январь 49.9 2024 Январь 5.3 млн 5.3 тыс. 2024 Январь 2024 Февраль 100,7 тыс. (94,31%) 2024 Февраль 5.0 млн (94,15%) 2024 Февраль 49,8 (99,83%) 5,2 тыс. (98,66%) 2024 Февраль 2024 Март 102.5 тыс. (101.77%) 5,2 млн (102,78%) 2024 Март 50,3 (100,99%) 2024 Март 6,4 тыс. (121,61%) 2024 Март 2024 Апрель 103,0 тыс. (100,48%) 2024 Апрель 6,0 тыс. (94,13%) 2024 Апрель 50,2 (99,87%) 2024 Апрель 5,2 млн (100,35%) 2024 Май 105,0 тыс. (101,92%) 2024 Май 7,1 тыс. (118,91%) 2024 Май 5,2 млн (101,29%) 2024 Май 49.9 (99.38%) 2024 Июнь 105,6 тыс. (100,57%) 2024 Июнь 7,2 тыс. (101,11%) 2024 Июнь 5.3 млн (100.32%) 2024 Июнь 49,8 (99,75%) 2024 Июль 106,2 тыс. (100,55%) 2024 Июль 50,2 (100,81%) 2024 Июль 7,4 тыс. (102,38%) 2024 Июль 5,3 млн (101,36%) 2024 Август 106,0 тыс. (99,89%) 2024 Август 49,9 (99,46%) 2024 Август 7,3 тыс. (98,59%) 2024 Август 5,3 млн (99,35%) 2024 Сентябрь 106,2 тыс. (100,2%) 2024 Сентябрь 50,0 (100,17%) 2024 Сентябрь 7,2 тыс. (98,72%) 5,3 млн (100,37%) 2024 Сентябрь 2024 Октябрь 106,9 тыс. (100,6%) 2024 Октябрь 49,1 (98,23%) 2024 Октябрь 8,8 тыс. (122,24%) 2024 Октябрь 5,3 млн (98,83%) 2024 Ноябрь 107,5 тыс. (100,59%) 2024 Ноябрь 2024 Ноябрь 49.1 (100.03%) 8,5 тыс. (96,83%) 2024 Ноябрь 5,3 млн (100,63%) 2024 Декабрь 112,5 тыс. (104,64%) 10,1 тыс. (118,69%) 2024 Декабрь 48,9 (99,49%) 2024 Декабрь 5,5 млн (104,11%) 2024 Декабрь 2025 Январь 113,1 тыс. (100,52%) 2025 Январь 10,0 тыс. (99,46%) 2025 Январь 5,5 млн (99,98%) 2025 Январь 48,6 (99,46%) 2025 Февраль 113,5 тыс. (100,36%) 2025 Февраль 10,0 тыс. (100,01%) 2025 Февраль 5.5 млн (100.51%) 2025 Февраль 48,7 (100,15%) 114,1 тыс. (100,56%) 2025 Март 2025 Март 48,7 (100,11%) 2025 Март 10,0 тыс. (99,47%) 2025 Март 5.6 млн (100.67%) 2025 Апрель 116,1 тыс. (101,69%) 2025 Апрель 48,5 (99,52%) 2025 Апрель 10,1 тыс. (101,09%) 2025 Апрель 5,6 млн (101,2%) 2025 Май 116,2 тыс. (100,15%) 2025 Май 48,3 (99,64%) 2025 Май 10,5 тыс. (104,54%) 2025 Май 5,6 млн (99,79%) 2025 Июнь 120,7 тыс. (103,8%) 2025 Июнь 48,5 (100,35%) 2025 Июнь 10,5 тыс. (99,77%) 2025 Июнь 5.9 млн (104,16%) 2025 Июль 120,5 тыс. (99,86%) 2025 Июль 2025 Июль 48,5 (100,03%) 10,2 тыс. (97,06%) 2025 Июль 5,8 млн (99,88%) 2025 Август 124,0 тыс. (102,9%) 2025 Август 11,4 тыс. (111,34%) 2025 Август 47,9 (98,79%) 2025 Август 5,9 млн (101,65%) 2025 Сентябрь 127,1 тыс. (102,55%) 2025 Сентябрь 2025 Сентябрь 11,0 тыс. (96,7%) 2025 Сентябрь 6,1 млн (102,08%) 47,7 (99,54%) 2025 Октябрь 126,0 тыс. (99,11%) 2025 Октябрь 47,8 (100,08%) 2025 Октябрь 12,4 тыс. (112,75%) 2025 Октябрь 6,0 млн (99,19%) 118% 95,7% 233,6% 113% 120 тыс. 10 тыс. 6 млн

5 млн

2024

2025

2024

2025

100 тыс.

2024

2025

2024

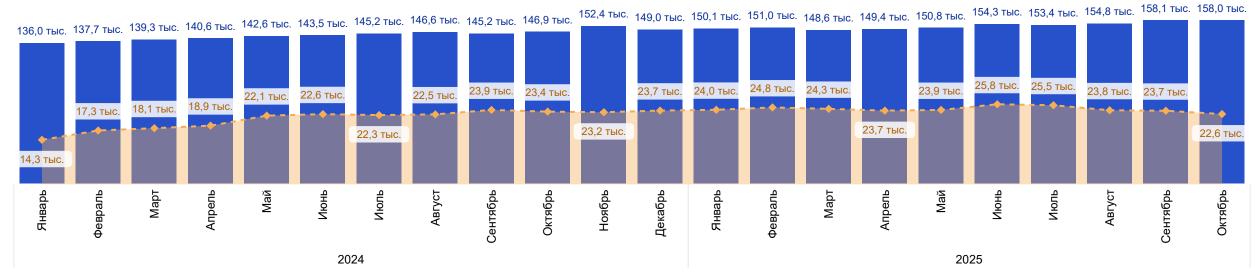
2025

bnMAP.pro

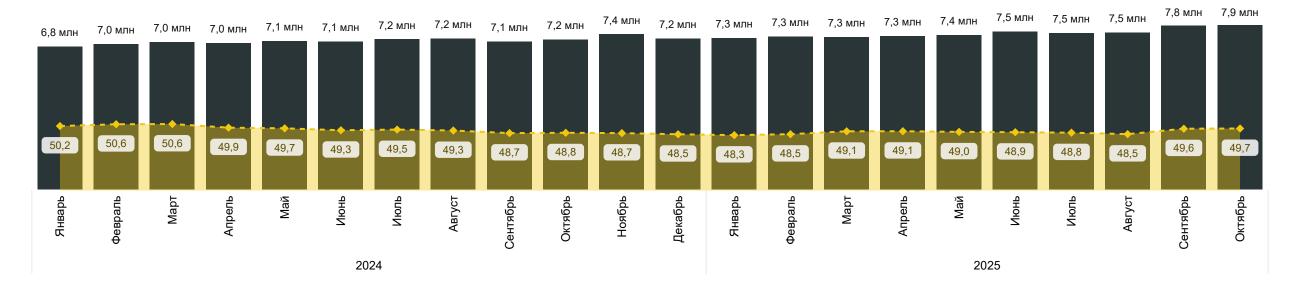
Ростов-на-Дону

Класс: ВСЕ КЛАССЫ







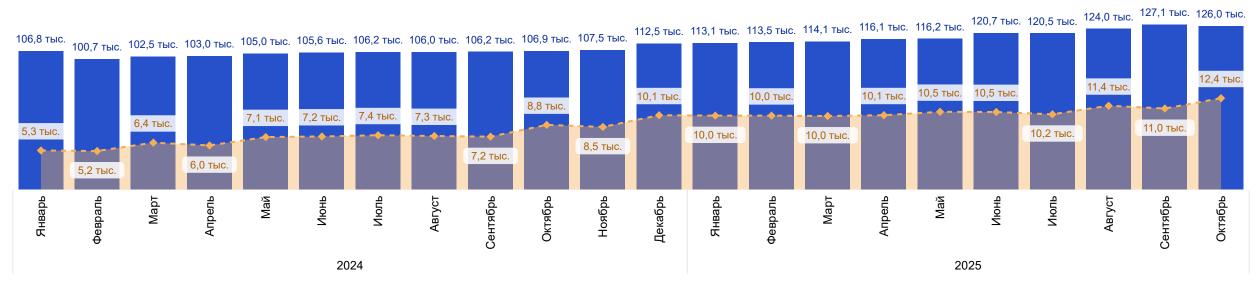


## bnMAP.pro

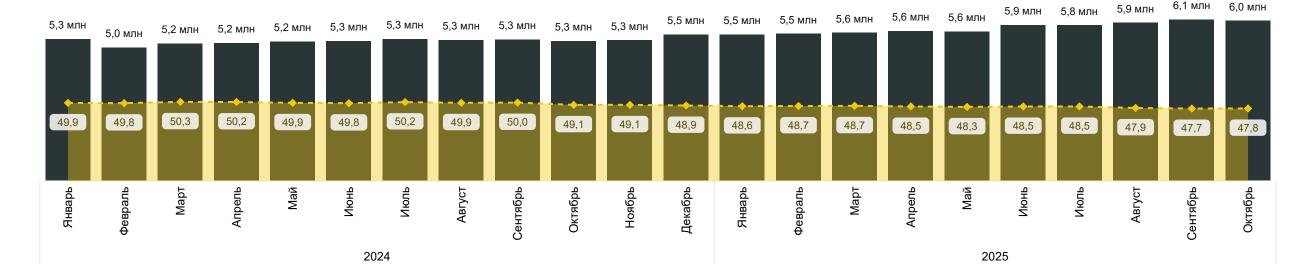
Ростовская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ









# ЧЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ. РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ НА ОКТЯБРЬ 2025 ОПМАР₀ РГО

#### Ростов-на-Дону

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

#### Стадия строительства 1. Эконом 2. Комфорт 3. Бизнес 4. Элитный 5. Премиум 1.Строительство не начато 173,0 тыс. 331,8 тыс. ср/взв цена кв.м, руб. 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. 589,7 тыс. 102,7 тыс. 1,7 тыс. общая пл. в продаже, кв м 36,9 тыс. 30,2 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 130,4 тыс. 179,3 тыс. 332,1 тыс. ср/взв цена кв.м, руб. 124,4 тыс. 46,5 тыс. общая пл. в продаже, кв м 43,3 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 ОПМАР, РГО

#### Ростовская область

Стадия строительства 1. Эконом 2. Комфорт 3. Бизнес 2.Работы нулевого цикла 132,9 тыс. ср/взв цена кв.м, руб. 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 118,7 тыс. ср/взв цена кв.м, руб. 118,4 тыс. 130,0 тыс. общая пл. в продаже, кв м 23,6 тыс. 297,2 тыс. 4.6 тыс. 5.Получение РВЭ и благ-во тер-ии 116,4 тыс. 104,5 тыс. ср/взв цена кв.м, руб. 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. 39,0 тыс. 54,5 тыс. общая пл. в продаже, кв м

Класс: ВСЕ КЛАССЫ