



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 гг.

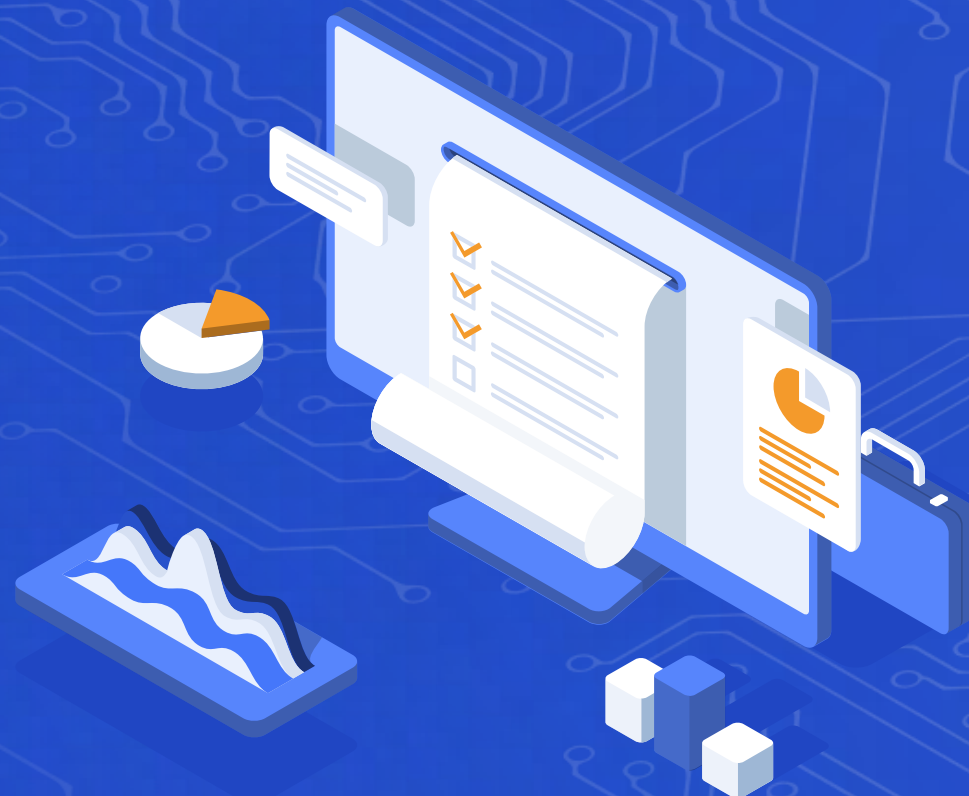
Г. ЕКАТЕРИНБУРГ

Михаил Хорьков
Партнер bnMAP.pro по Екатеринбургу и
Свердловской области
region66@bnmap.pro
+7 (912) 251-54-10

Сергей Лобжанидзе
Директор bnMAP.pro
svl@bnmap.pro
+7 (925) 725-95-91



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.

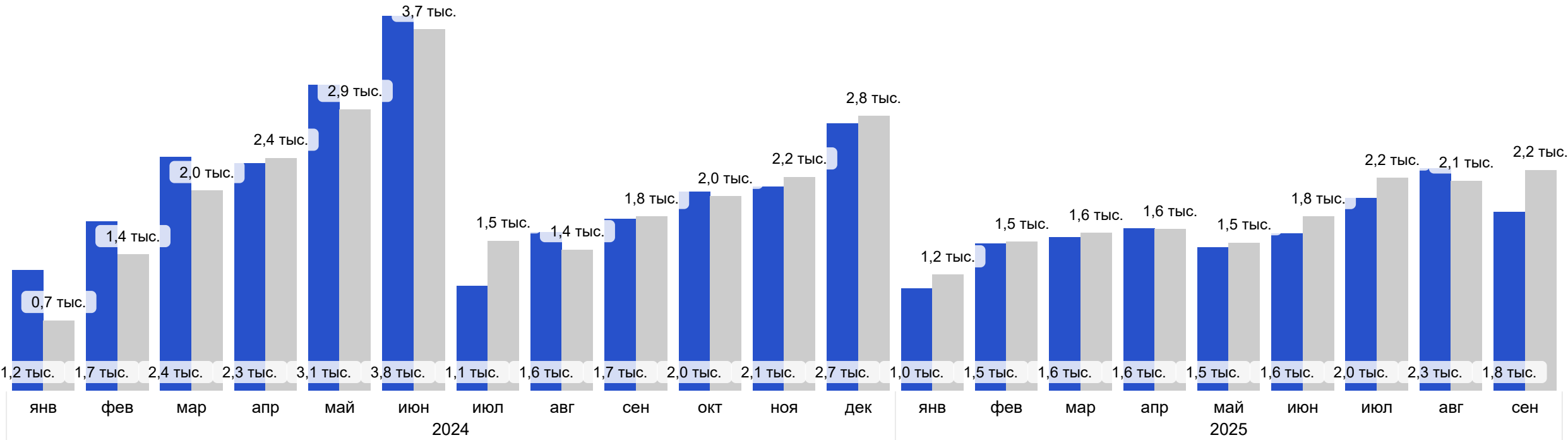
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным 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
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2024/25ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



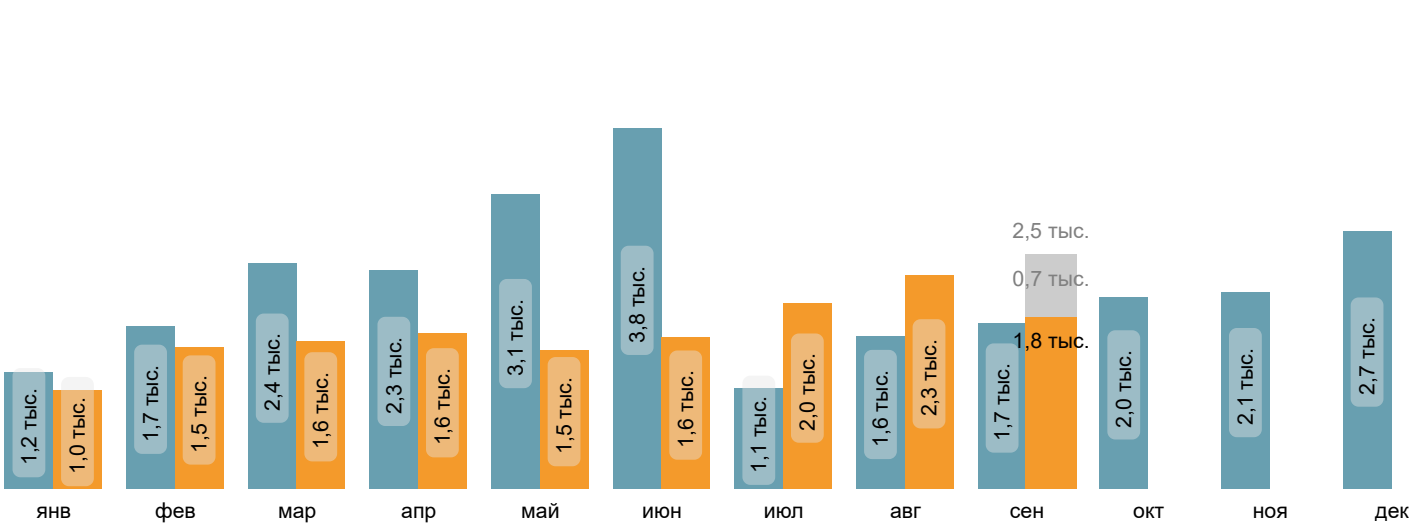
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

по Дате регистрации
по Дате договора

Кол-во лотов в сделках, шт.

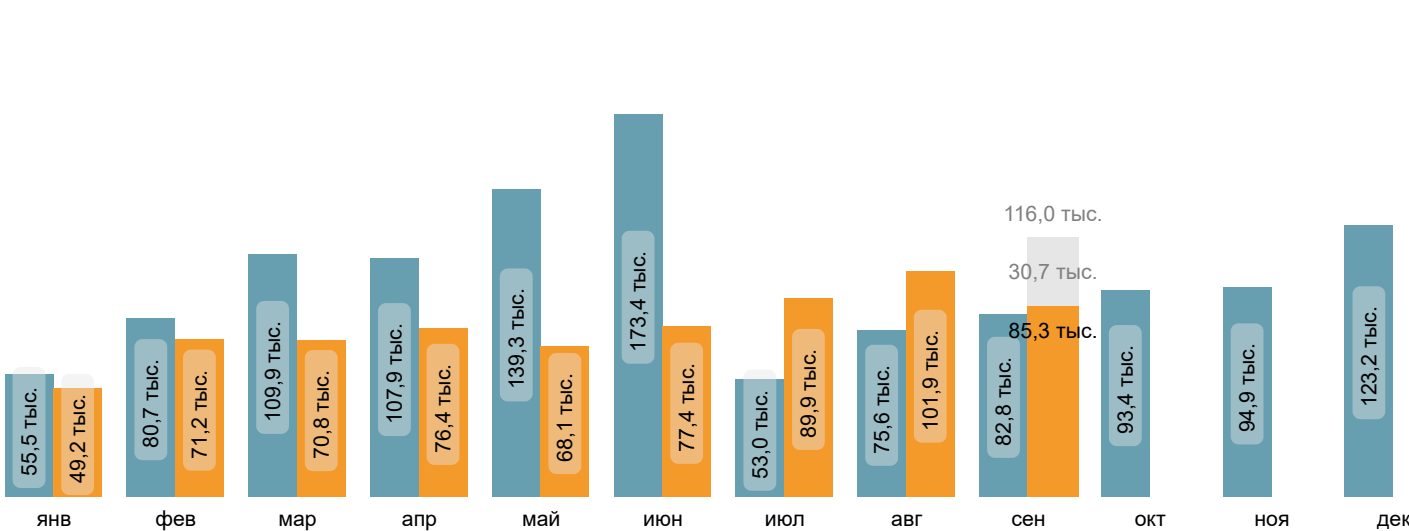
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

ГД 2024 2025



Площадь лотов в сделках, кв.м

ГД 2024 2025



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

Период: январь-август

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Екатеринбург	17,18 тыс.	12,98 тыс.	↓ -24,5%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД	2024		2025	
Локация	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Екатеринбург	32	0,2%	21	0,2%

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Екатеринбург	795,2 тыс.	604,8 тыс.	↓ -23,9%

Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Екатеринбург	46,3	46,6	↑ 0,7%

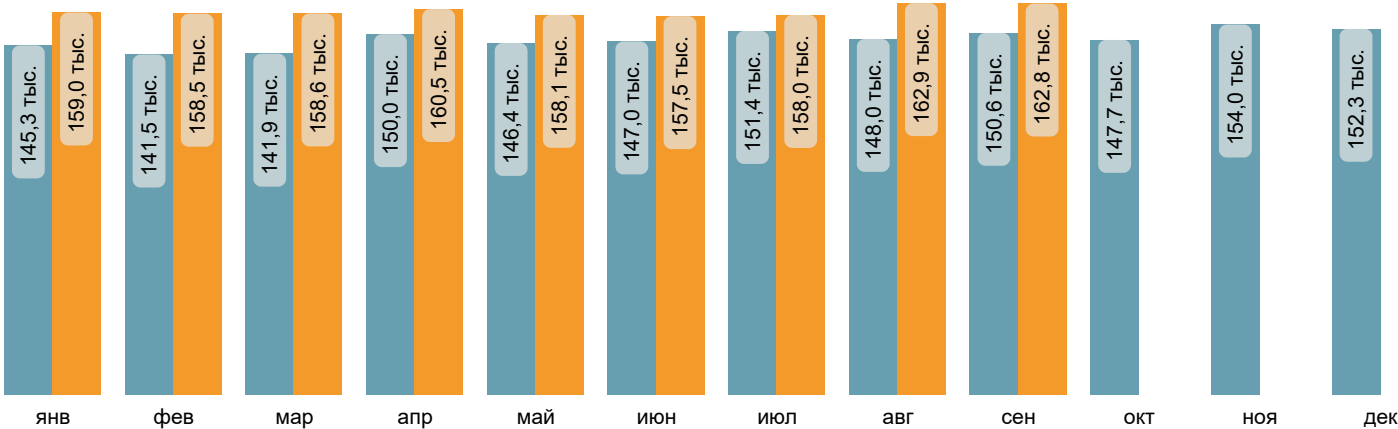
Прогнозные показатели

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Средняя цена кв.м лота в сделках, руб

ГД 2024 2025



Период: январь-август

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Екатеринбург	113,7 млрд	96,2 млрд

Динамика 25/24
-15,4%

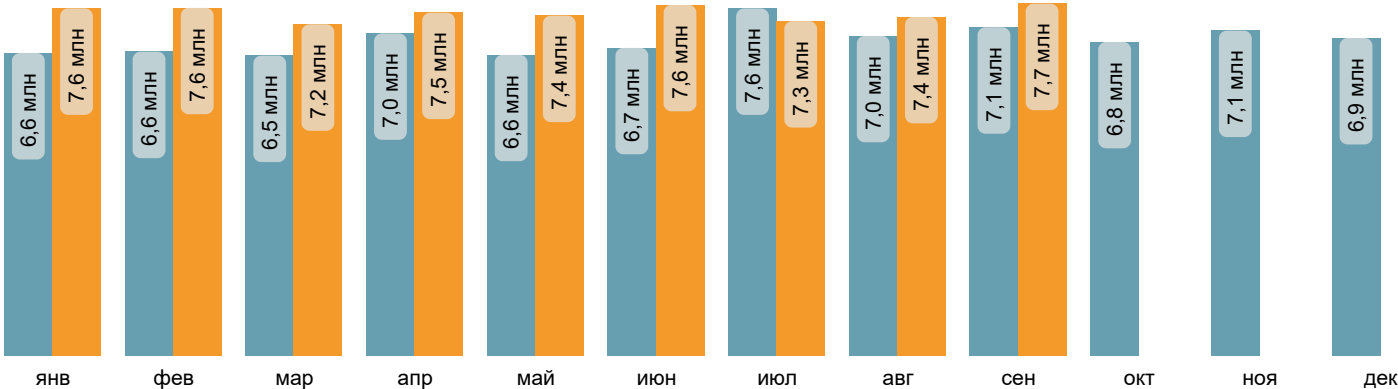
Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Екатеринбург	146,3 тыс.	159,3 тыс.

Динамика 25/24
8,9%

Средний бюджет лота в сделках, руб

ГД 2024 2025



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Екатеринбург	6,8 млн	7,4 млн

Динамика 25/24
9,9%

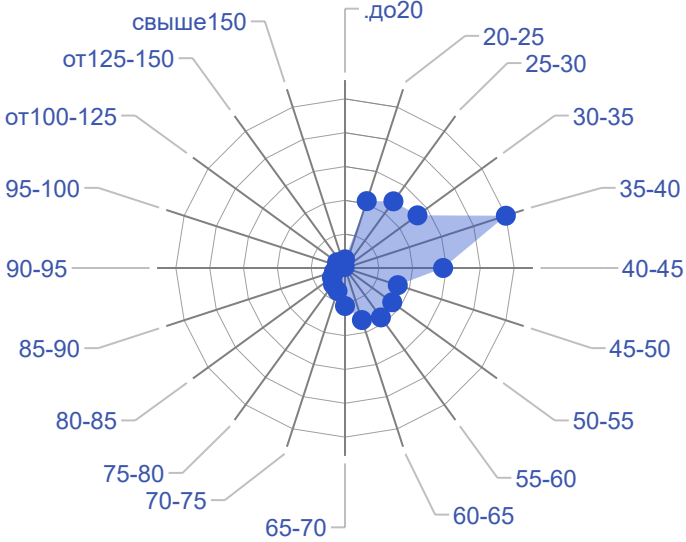
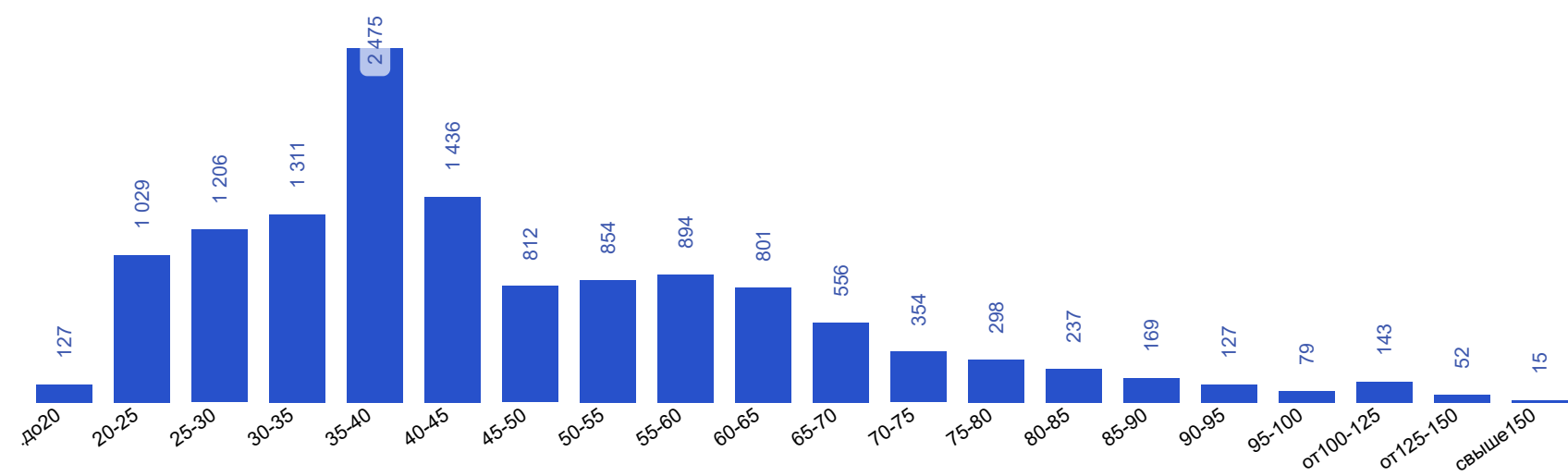
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

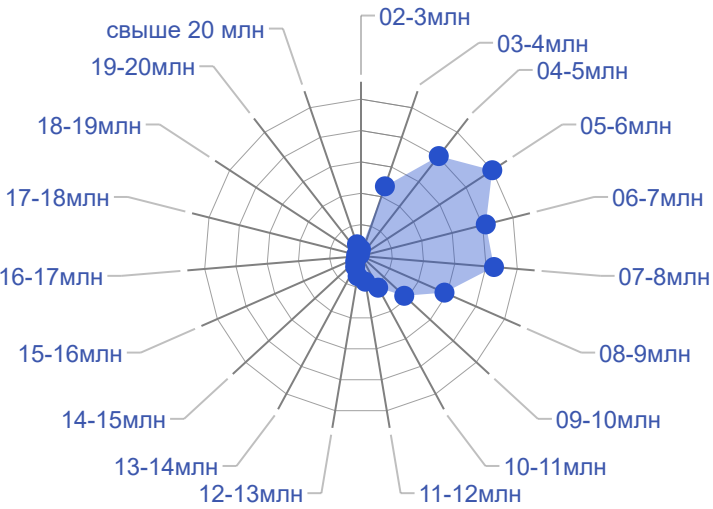
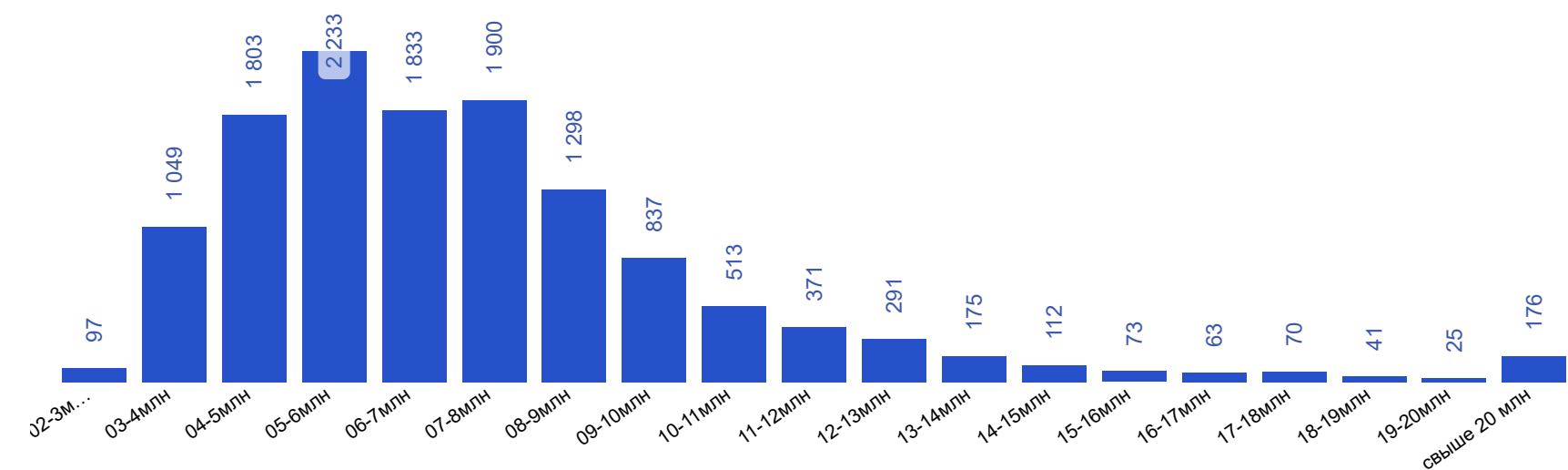
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Площадь, кв.м



Бюджет, млн.руб

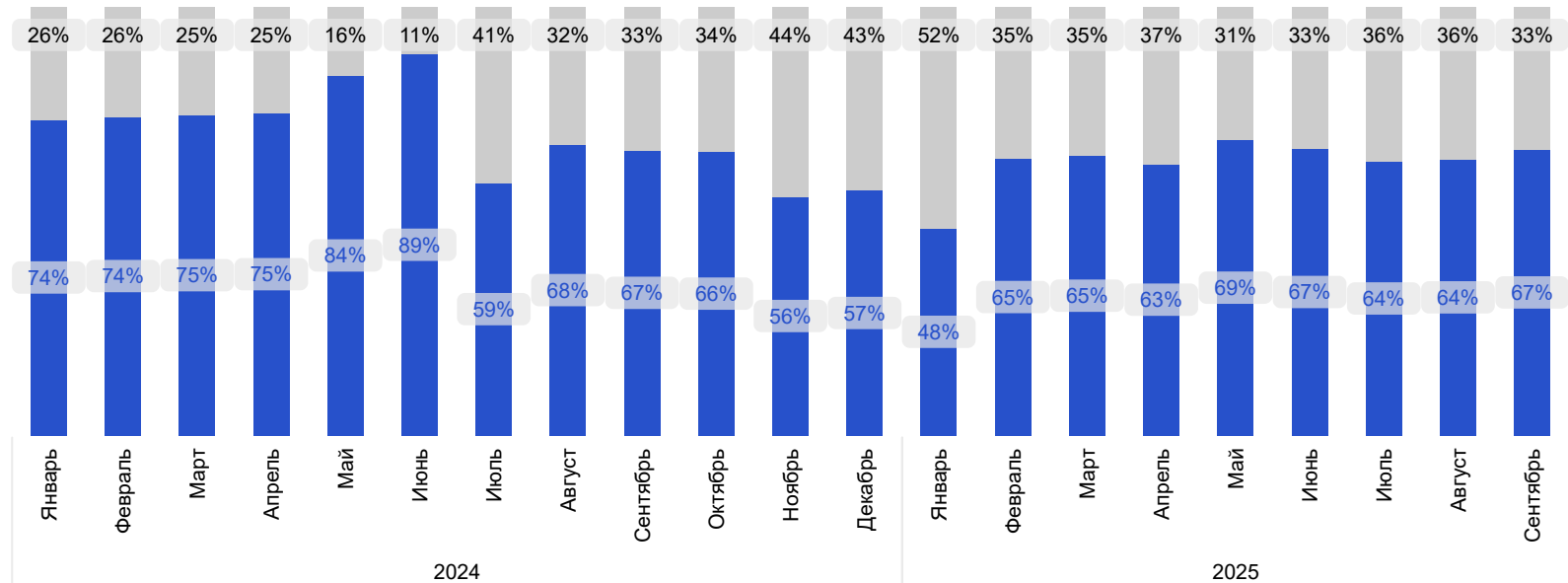


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

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
Екатеринбург	13,4 тыс.	8,3 тыс.

Динамика 25/24

↓ -38,1%

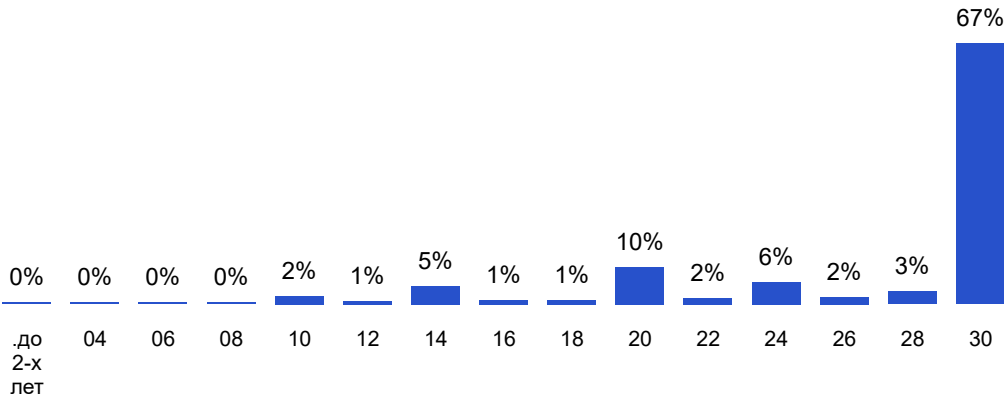
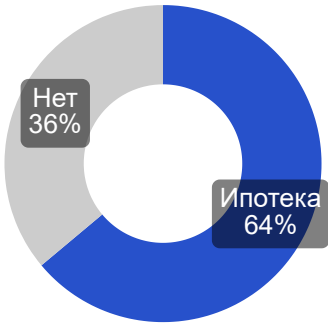
Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Екатеринбург	77,9%	63,9%

Динамика 25/24

↓

Доля лотов в сделках с ипотекой, 2025г
Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам
обременения (годы), 2025г



Средний срок обременения в ипотечной
сделке, лет

Локация	2024	2025
Екатеринбург	25,5	26,8

Динамика 25/24

↑

* 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

Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

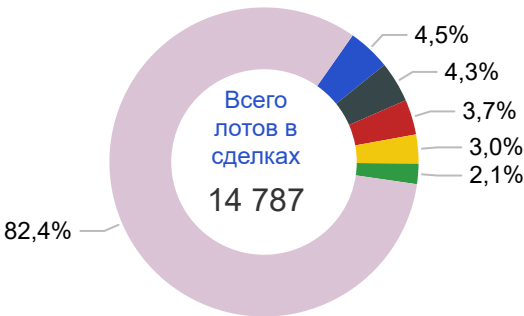
Кол-во, шт



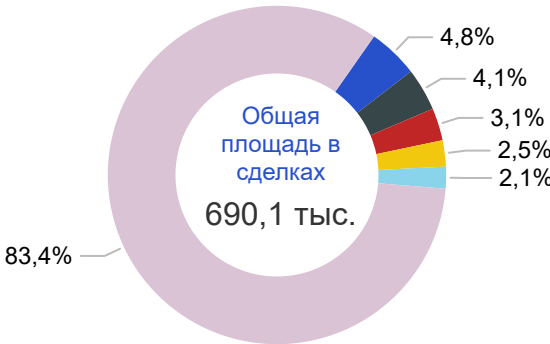
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Солнечный (Эталон)
- Новокольцовский
- Спутник-1
- Первый Академ (3-й квартал)
- Уральский сад
- Прочие



- Солнечный (Эталон)
- Новокольцовский
- Спутник-1
- Первый Академ (3-й квартал)
- Forum Park
- 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

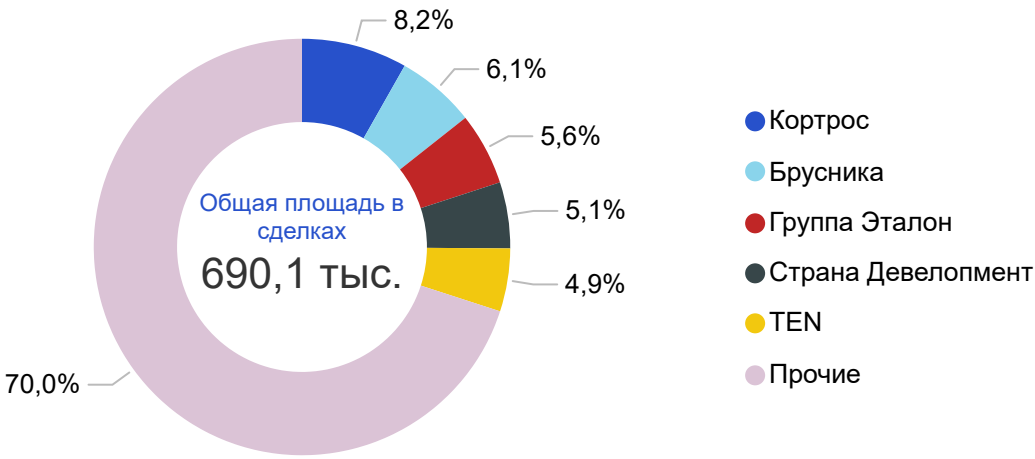
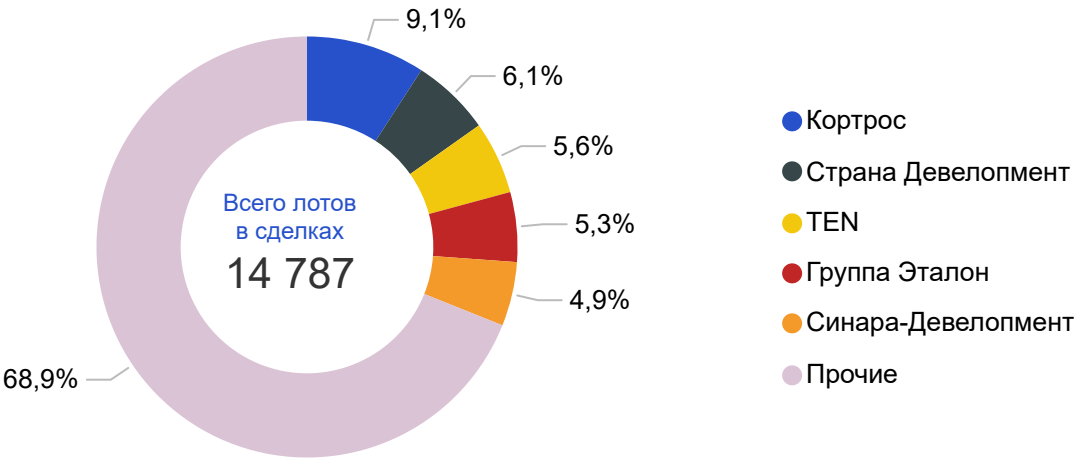
Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

Кол-во, шт

Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках

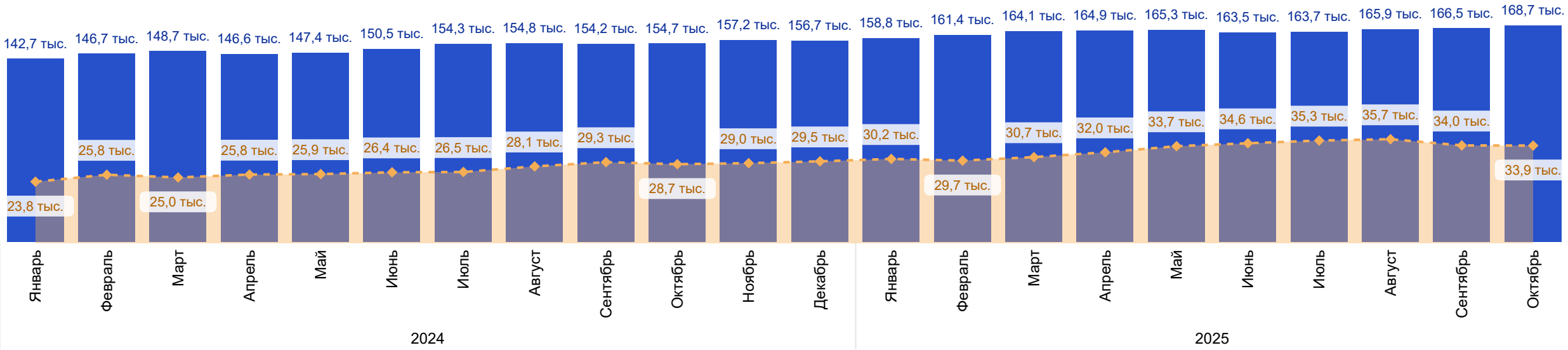


* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

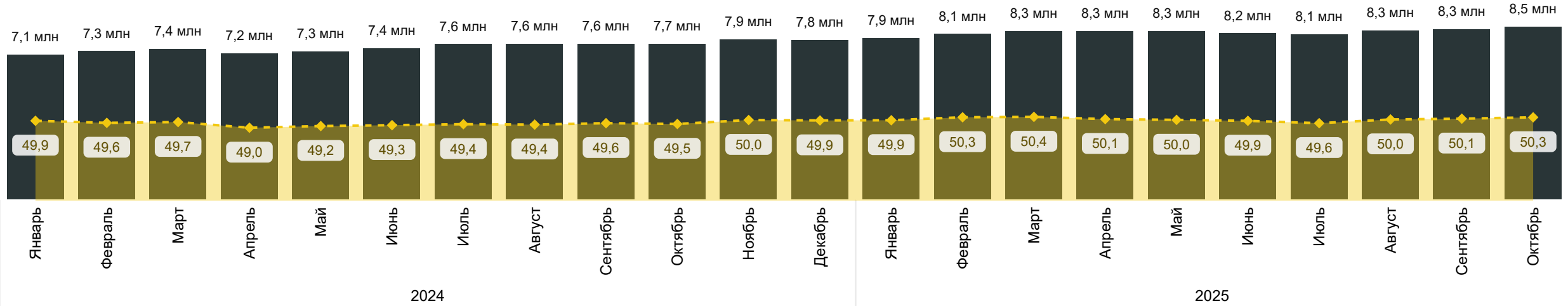
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

● 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

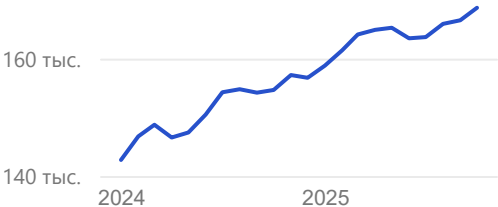
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

2024 Январь	142,7 тыс.
2024 Февраль	146,7 тыс. (102,81%)
2024 Март	148,7 тыс. (101,35%)
2024 Апрель	146,6 тыс. (98,54%)
2024 Май	147,4 тыс. (100,58%)
2024 Июнь	150,5 тыс. (102,07%)
2024 Июль	154,3 тыс. (102,53%)
2024 Август	154,8 тыс. (100,34%)
2024 Сентябрь	154,2 тыс. (99,62%)
2024 Октябрь	154,7 тыс. (100,3%)
2024 Ноябрь	157,2 тыс. (101,64%)
2024 Декабрь	156,7 тыс. (99,7%)
2025 Январь	158,8 тыс. (101,32%)
2025 Февраль	161,4 тыс. (101,64%)
2025 Март	164,1 тыс. (101,67%)
2025 Апрель	164,9 тыс. (100,48%)
2025 Май	165,3 тыс. (100,22%)
2025 Июнь	163,5 тыс. (98,91%)
2025 Июль	163,7 тыс. (100,13%)
2025 Август	165,9 тыс. (101,38%)
2025 Сентябрь	166,5 тыс. (100,37%)
2025 Октябрь	168,7 тыс. (101,28%)

118,2%

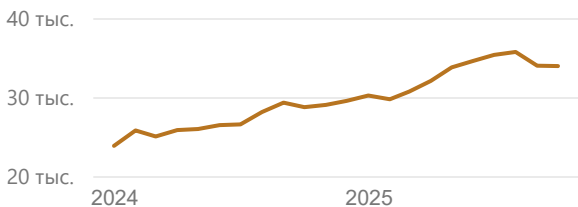


Кол-во лотов, шт

100%

2024 Январь	23,8 тыс.
2024 Февраль	25,8 тыс. (108,19%)
2024 Март	25,0 тыс. (97,05%)
2024 Апрель	25,8 тыс. (103,23%)
2024 Май	25,9 тыс. (100,52%)
2024 Июнь	26,4 тыс. (101,9%)
2024 Июль	26,5 тыс. (100,35%)
2024 Август	28,1 тыс. (105,9%)
2024 Сентябрь	29,3 тыс. (104,22%)
2024 Октябрь	28,7 тыс. (98,05%)
2024 Ноябрь	29,0 тыс. (101%)
2024 Декабрь	29,5 тыс. (101,77%)
2025 Январь	30,2 тыс. (102,29%)
2025 Февраль	29,7 тыс. (98,43%)
2025 Март	30,7 тыс. (103,29%)
2025 Апрель	32,0 тыс. (104,39%)
2025 Май	33,7 тыс. (105,34%)
2025 Июнь	34,6 тыс. (102,43%)
2025 Июль	35,3 тыс. (102,2%)
2025 Август	35,7 тыс. (101,06%)
2025 Сентябрь	34,0 тыс. (95,12%)
2025 Октябрь	33,9 тыс. (99,86%)

142,4%

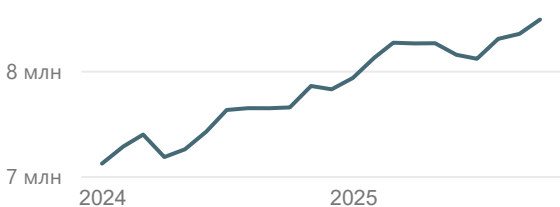


Ср.бюджет, руб

100%

2024 Январь	7,1 млн
2024 Февраль	7,3 млн (102,27%)
2024 Март	7,4 млн (101,56%)
2024 Апрель	7,2 млн (97,11%)
2024 Май	7,3 млн (101,02%)
2024 Июнь	7,4 млн (102,3%)
2024 Июль	7,6 млн (102,78%)
2024 Август	7,6 млн (100,22%)
2024 Сентябрь	7,6 млн (99,99%)
2024 Октябрь	7,7 млн (100,1%)
2024 Ноябрь	7,9 млн (102,66%)
2024 Декабрь	7,8 млн (99,6%)
2025 Январь	7,9 млн (101,38%)
2025 Февраль	8,1 млн (102,4%)
2025 Март	8,3 млн (101,77%)
2025 Апрель	8,3 млн (99,92%)
2025 Май	8,3 млн (100,02%)
2025 Июнь	8,2 млн (98,67%)
2025 Июль	8,1 млн (99,53%)
2025 Август	8,3 млн (102,33%)
2025 Сентябрь	8,3 млн (100,57%)
2025 Октябрь	8,5 млн (101,62%)

119,2%



Ср. площадь лота, кв.м

100%

2024 Январь	49,9
2024 Февраль	49,6 (99,48%)
2024 Март	49,7 (100,2%)
2024 Апрель	49,0 (98,55%)
2024 Май	49,2 (100,44%)
2024 Июнь	49,3 (100,22%)
2024 Июль	49,4 (100,25%)
2024 Август	49,4 (99,89%)
2024 Сентябрь	49,6 (100,37%)
2024 Октябрь	49,5 (99,8%)
2024 Ноябрь	50,0 (101%)
2024 Декабрь	49,9 (99,89%)
2025 Январь	49,9 (100,05%)
2025 Февраль	50,3 (100,75%)
2025 Март	50,4 (100,1%)
2025 Апрель	50,1 (99,44%)
2025 Май	50,0 (99,8%)
2025 Июнь	49,9 (99,76%)
2025 Июль	49,6 (99,41%)
2025 Август	50,0 (100,94%)
2025 Сентябрь	50,1 (100,2%)
2025 Октябрь	50,3 (100,34%)

100,9%



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

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес	4. Элитный
1.Строительство не начато				
ср/взв цена кв.м, руб.	147,2 тыс.	179,5 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м	51,3 тыс.	131,6 тыс.		
2.Работы нулевого цикла				
ср/взв цена кв.м, руб.	146,5 тыс.	168,4 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м	117,5 тыс.	176,4 тыс.		
3.Начало монтажных работ				
ср/взв цена кв.м, руб.	138,8 тыс.	165,3 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м	29,9 тыс.	89,2 тыс.		
4.Монтажные и отделочные работы				
ср/взв цена кв.м, руб.	156,4 тыс.	173,4 тыс.	260,1 тыс.	367,3 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	352,8 тыс.	513,9 тыс.	23,4 тыс.	2,7 тыс.
5.Получение РВЭ и благ-во тер-ии				
ср/взв цена кв.м, руб.	153,1 тыс.	175,2 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м	3,9 тыс.	44,9 тыс.		
6.Введен в эксплуатацию				
ср/взв цена кв.м, руб.	156,5 тыс.	196,6 тыс.	437,1 тыс.	382,3 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	77,3 тыс.	87,1 тыс.	2,9 тыс.	1,3 тыс.