



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 ГГ.

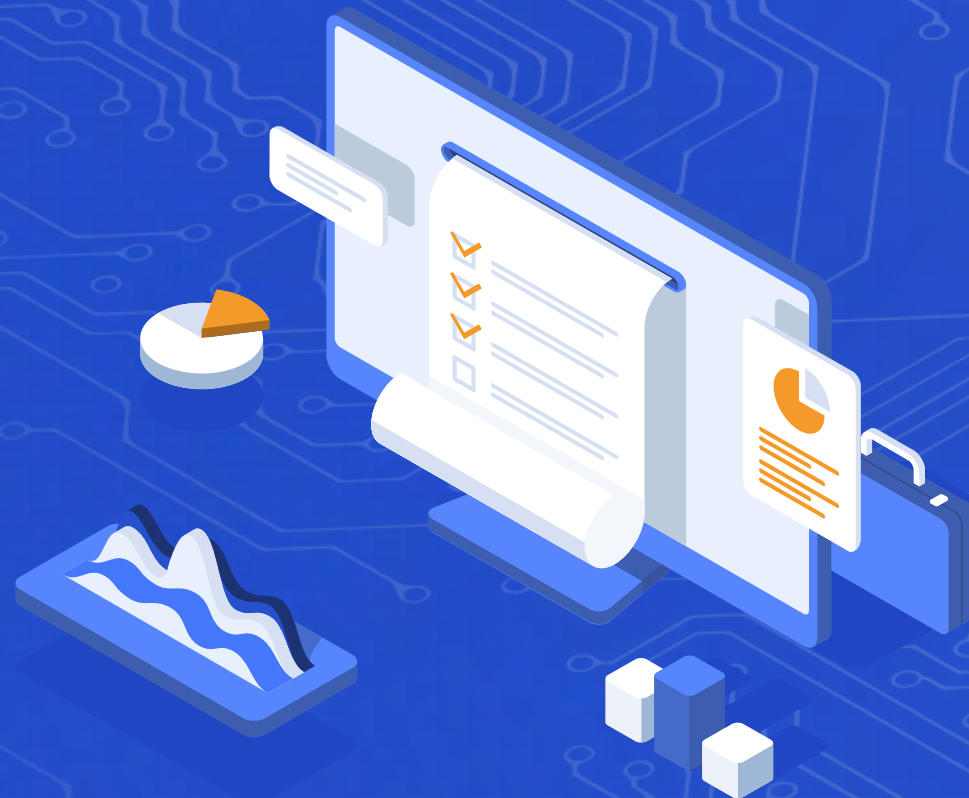
Г. ТЮМЕНЬ И ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ

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.

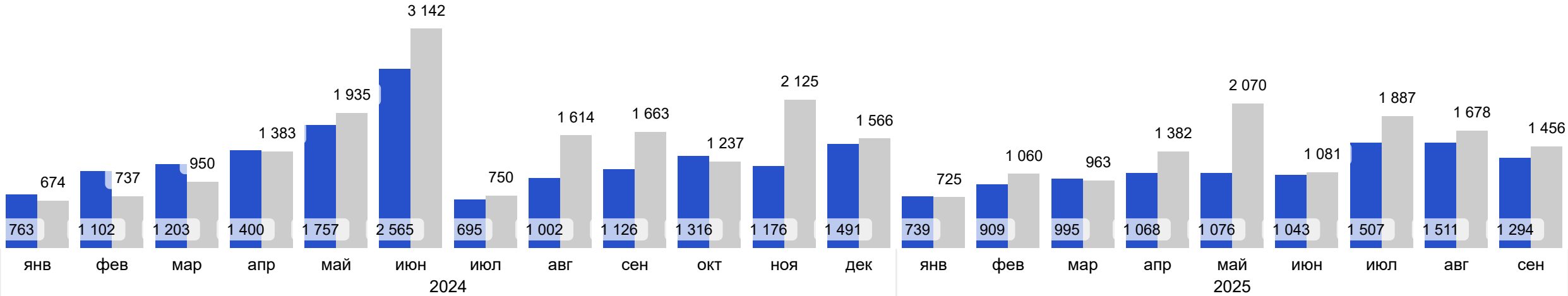
Ценообразование представлено на основе расчетных методов. **Средние** показатели рассчитаны как **средневзвешенные** показатели на группу.

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.

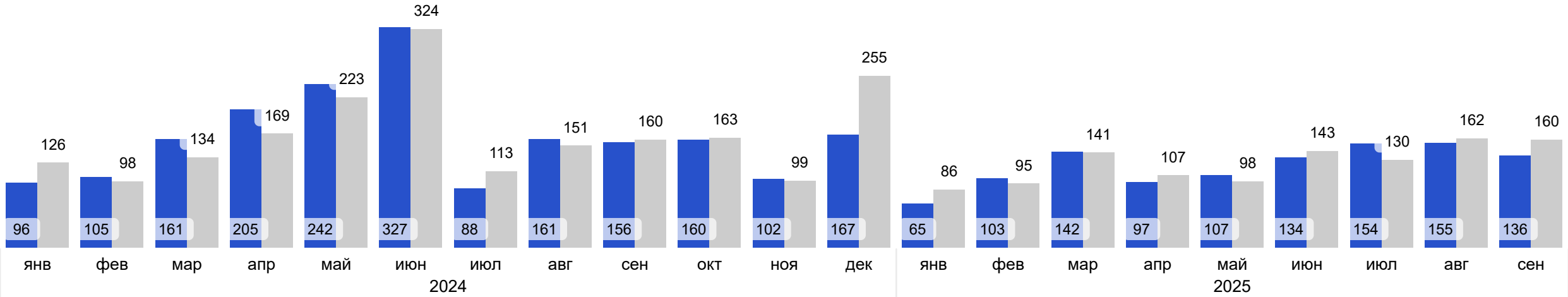
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, ШТ.,
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ, 2024-2025 ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Тюмень



Тюменская область



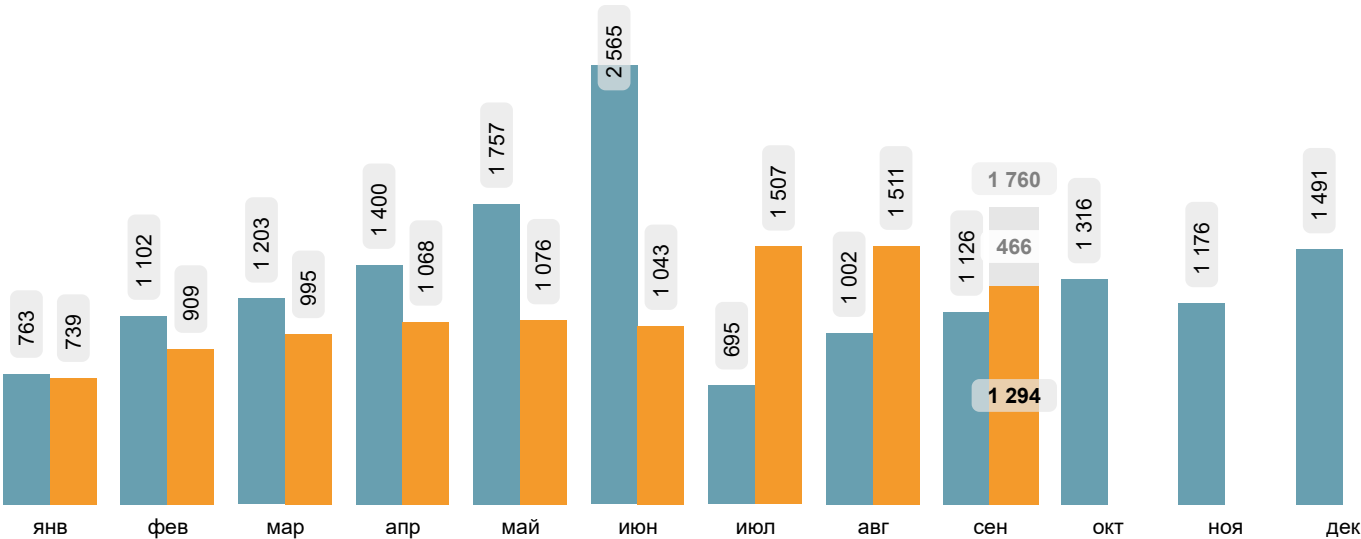
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

по Дате регистрации
по Дате договора

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

ГД 2024 2025

Тюмень. Кол-во лотов в сделках, шт.



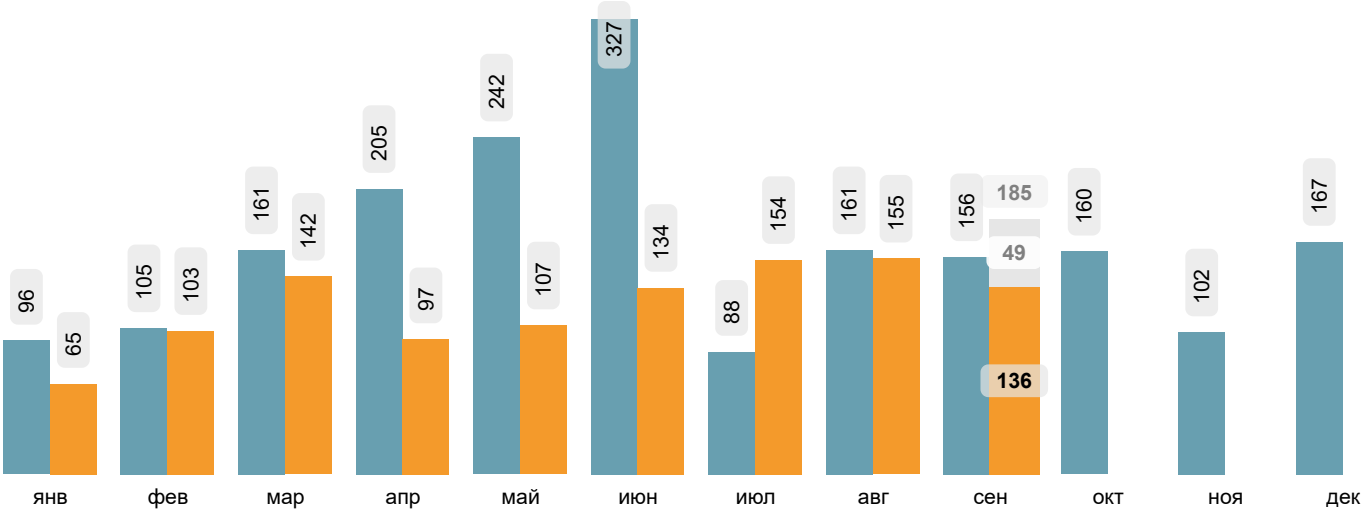
Период: январь-август

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Тюмень	10,49 тыс.	8,85 тыс.	↓ -15,6%
Тюменская область	1,39 тыс.	0,96 тыс.	↓ -30,9%

ГД 2024 2025

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



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

Локация	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Тюмень	1	0,0%

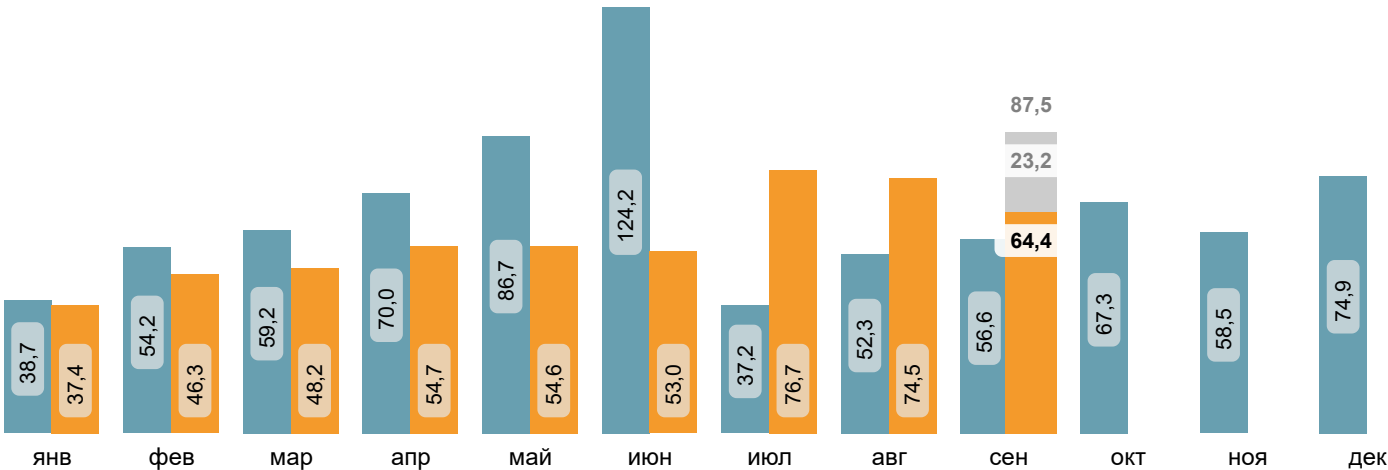
Прогнозные показатели

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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

ГД 2024 2025

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



Период: январь-август

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

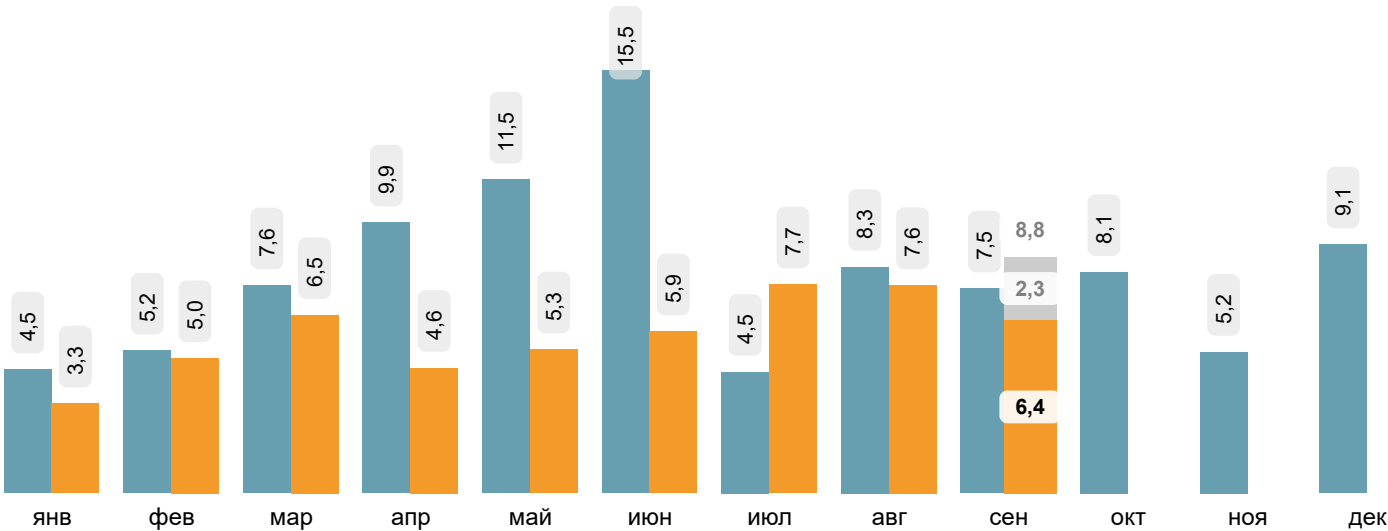
Локация	2024	2025
Тюмень	522,5 тыс.	445,4 тыс.
Тюменская область	67,1 тыс.	45,9 тыс.

Динамика 25/24

↓ -14,8%
↓ -31,6%

ГД 2024 2025

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



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025
Тюмень	49,8	50,3
Тюменская область	48,4	48,0

Динамика 25/24

↑ 1,0%
↓ -1,0%

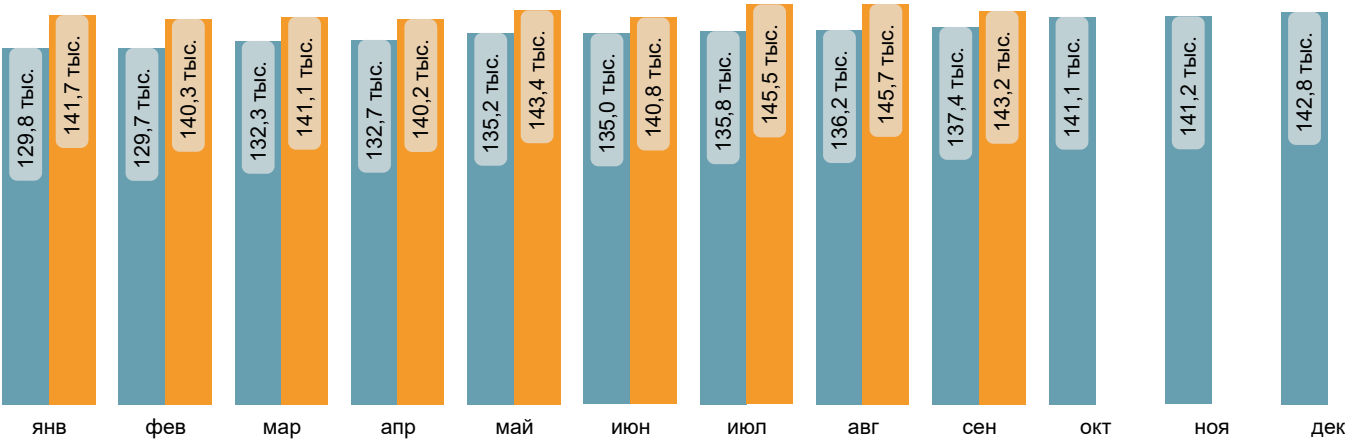
Прогнозные показатели

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

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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД 2024 2025



Период: [январь-август](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Тюмень	69,5 млрд	63,4 млрд
Тюменская область	7,4 млрд	5,2 млрд

Динамика 25/24

↓ -8,7%
↓ -29,6%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

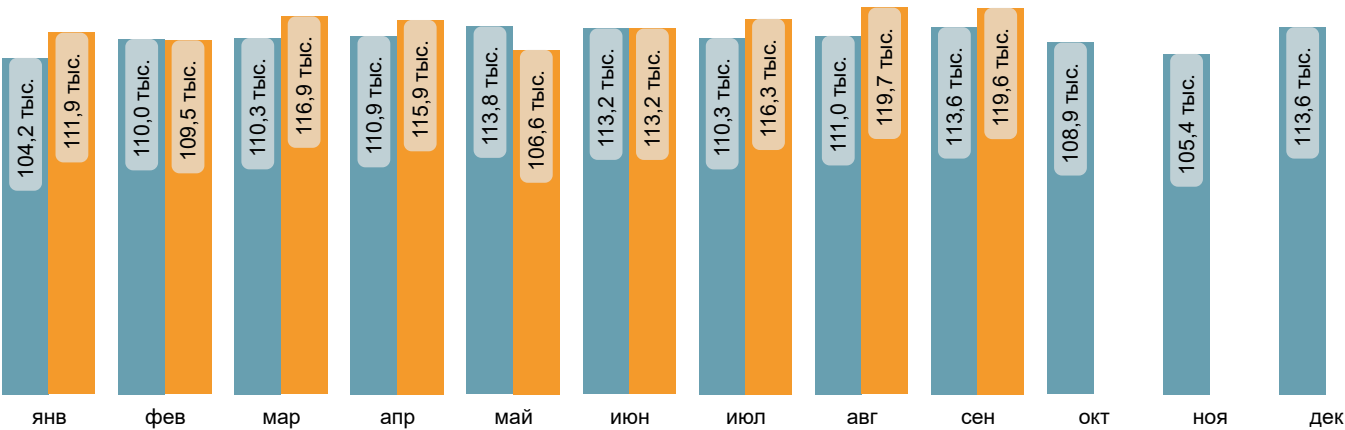
Локация	2024	2025
Тюмень	133,7 тыс.	142,7 тыс.
Тюменская область	111,3 тыс.	114,4 тыс.

Динамика 25/24

↑ 6,8%
↑ 2,7%

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

ГД 2024 2025



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Тюмень	6,7 млн	7,2 млн
Тюменская область	5,4 млн	5,5 млн

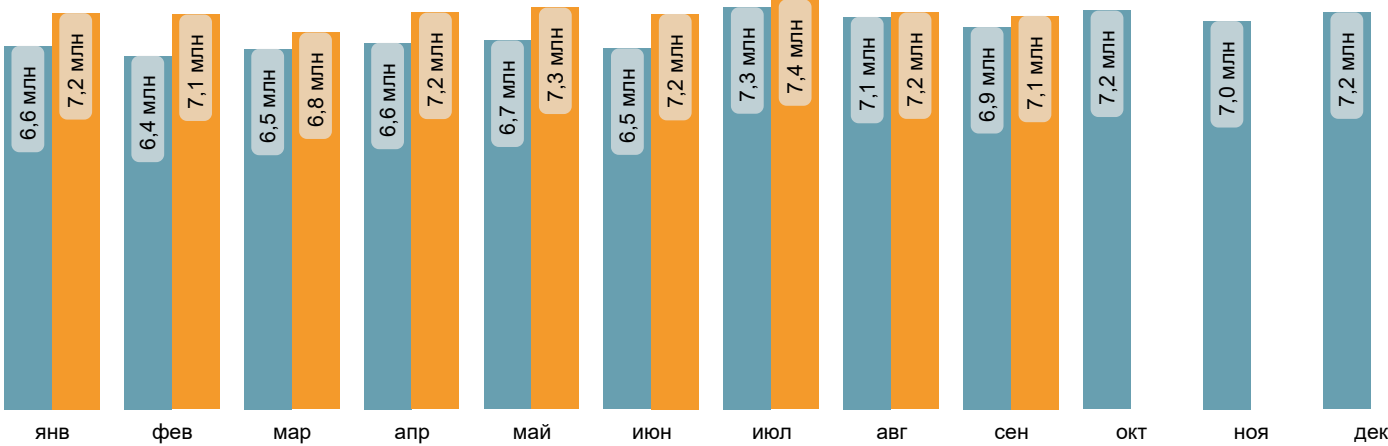
Динамика 25/24

↑ 7,8%
↑ 1,6%

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

Тюмень. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД 2024 2025



Период: январь-август

Суммарный бюджет сделок, руб.

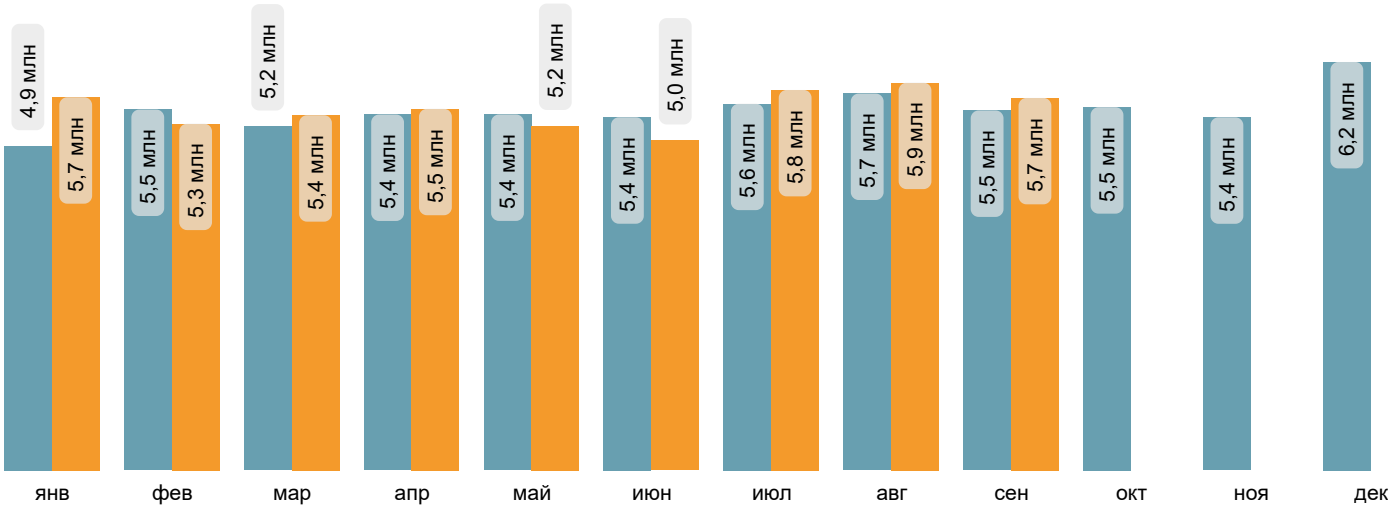
Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Тюмень	69,5 млрд	63,4 млрд	↓ -8,7%
Тюменская область	7,4 млрд	5,2 млрд	↓ -29,6%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Тюмень	133,7 тыс.	142,7 тыс.	↑ 6,8%
Тюменская область	111,3 тыс.	114,4 тыс.	↑ 2,7%

Тюменская область. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД 2024 2025



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Тюмень	6,7 млн	7,2 млн	↑ 7,8%
Тюменская область	5,4 млн	5,5 млн	↑ 1,6%

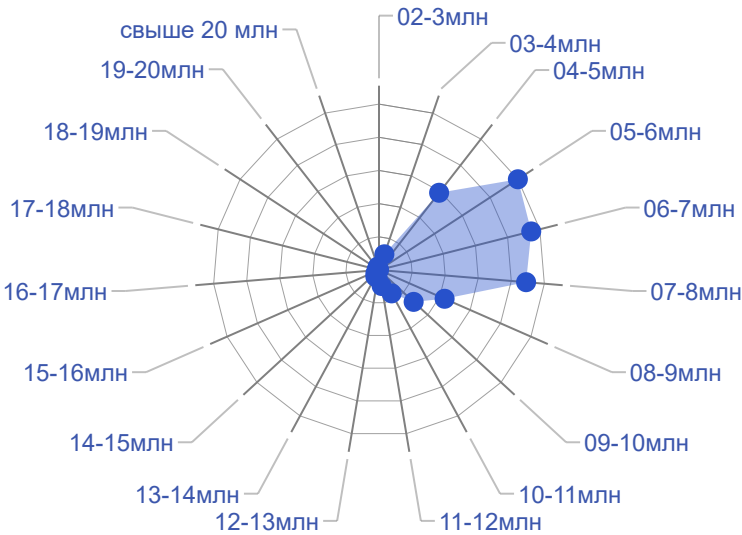
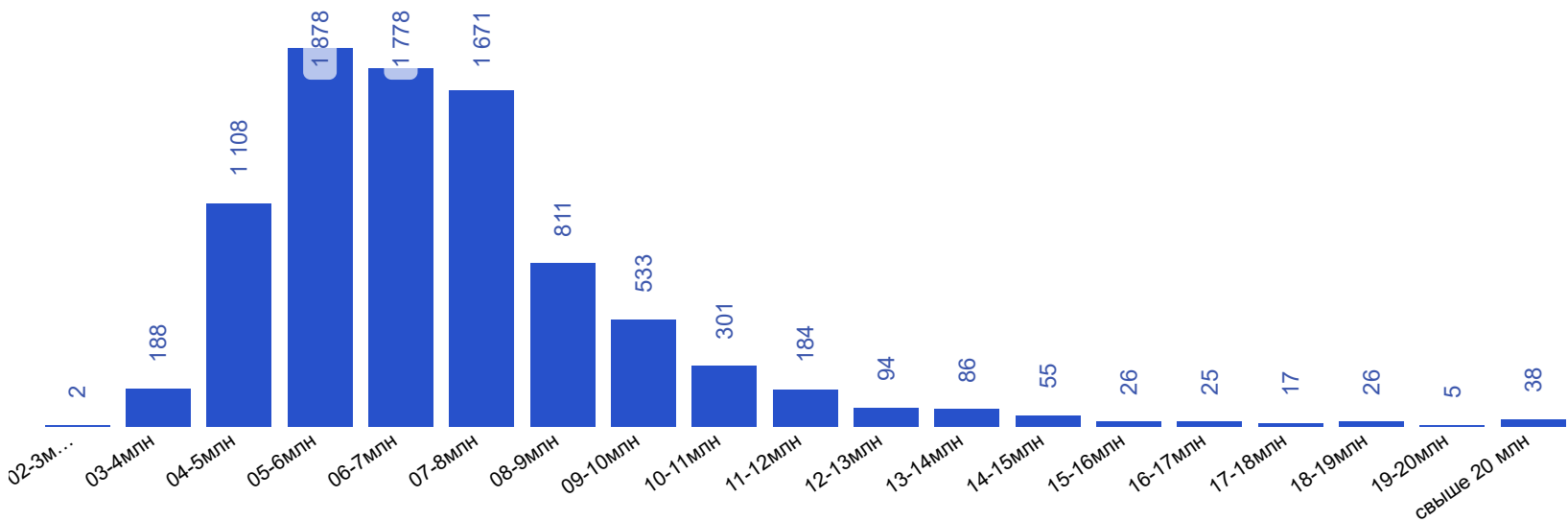
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

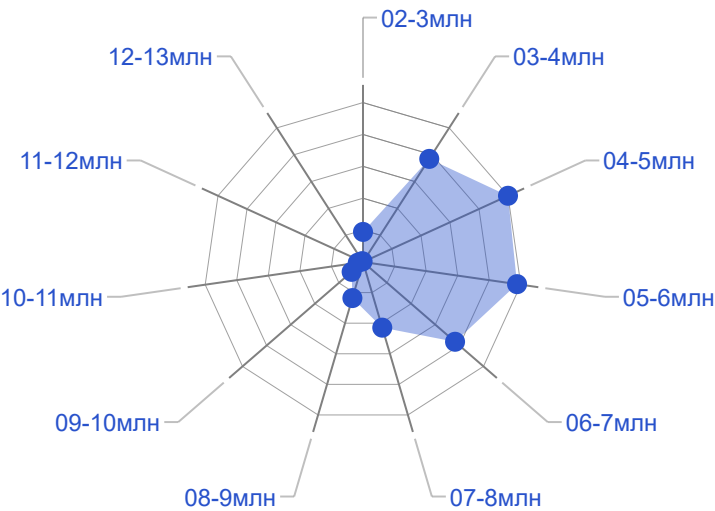
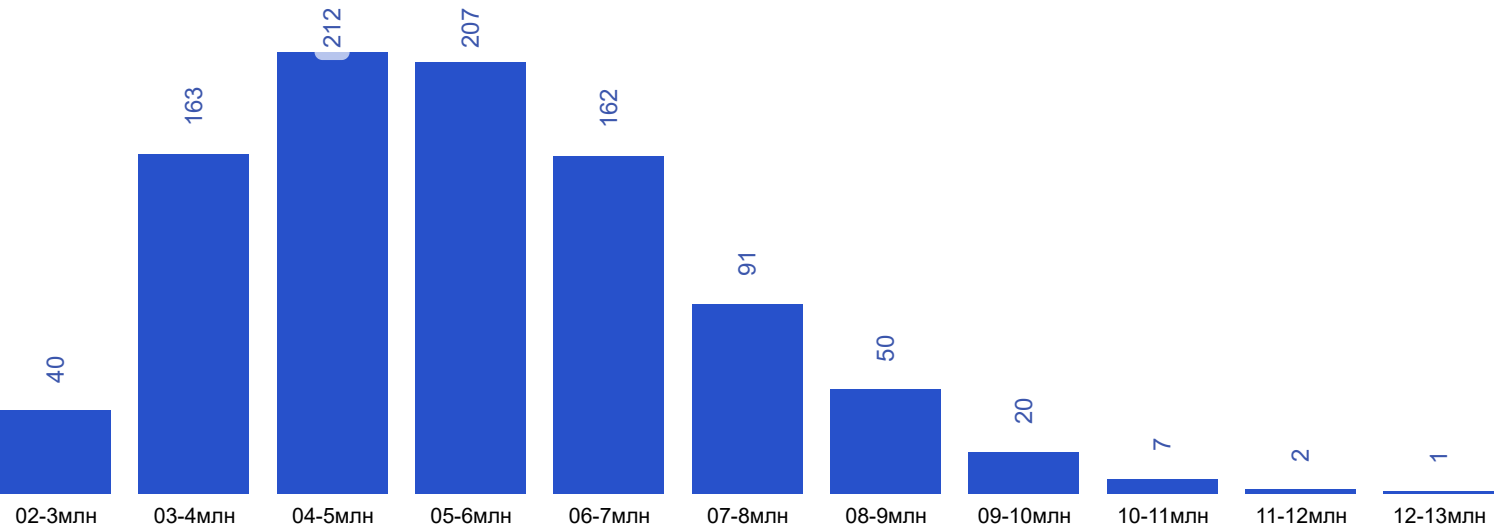
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Тюмень. Бюджет, млн.руб.



Тюменская область. Бюджет, млн.руб.

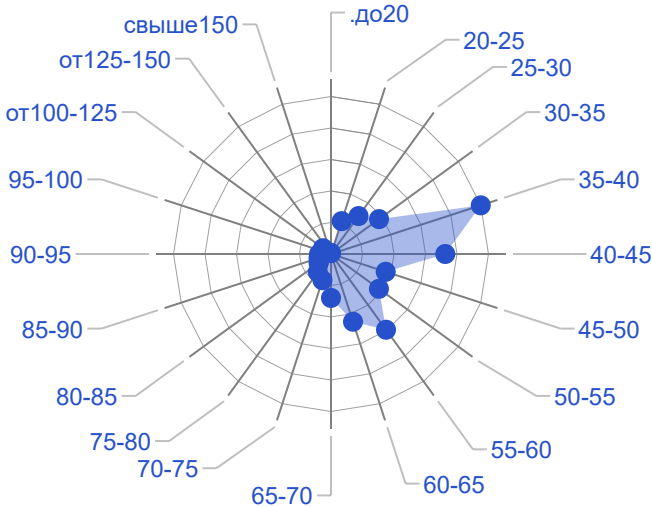
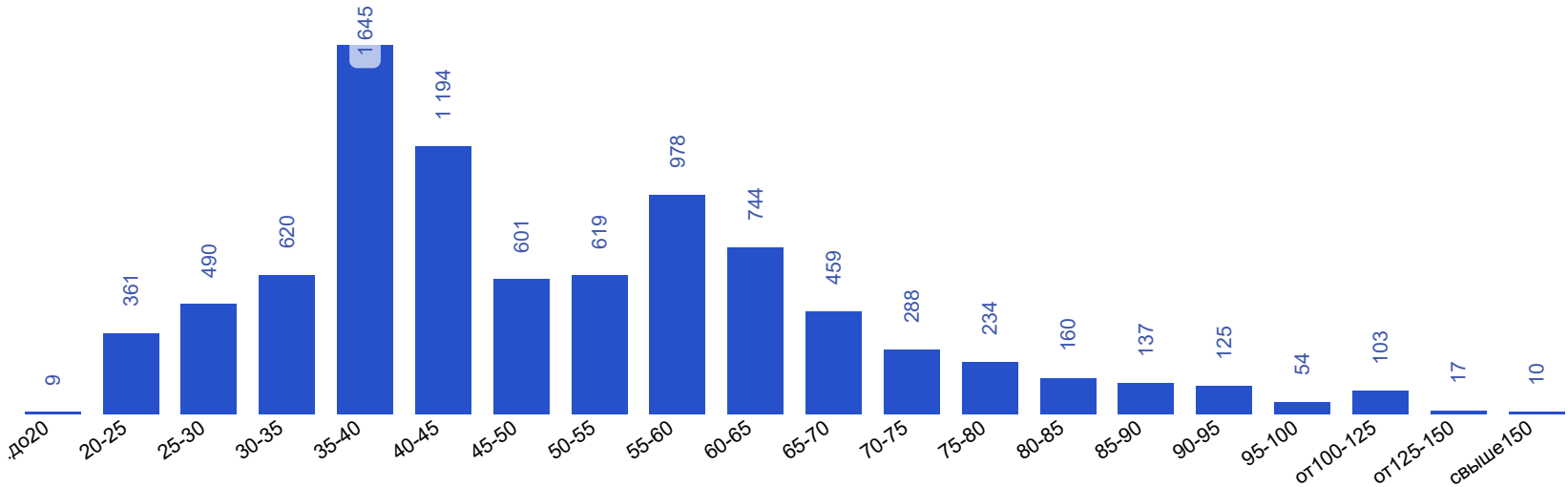


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

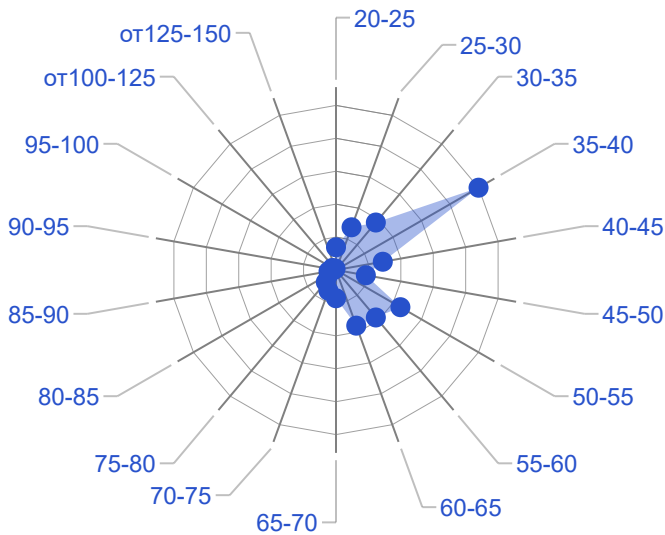
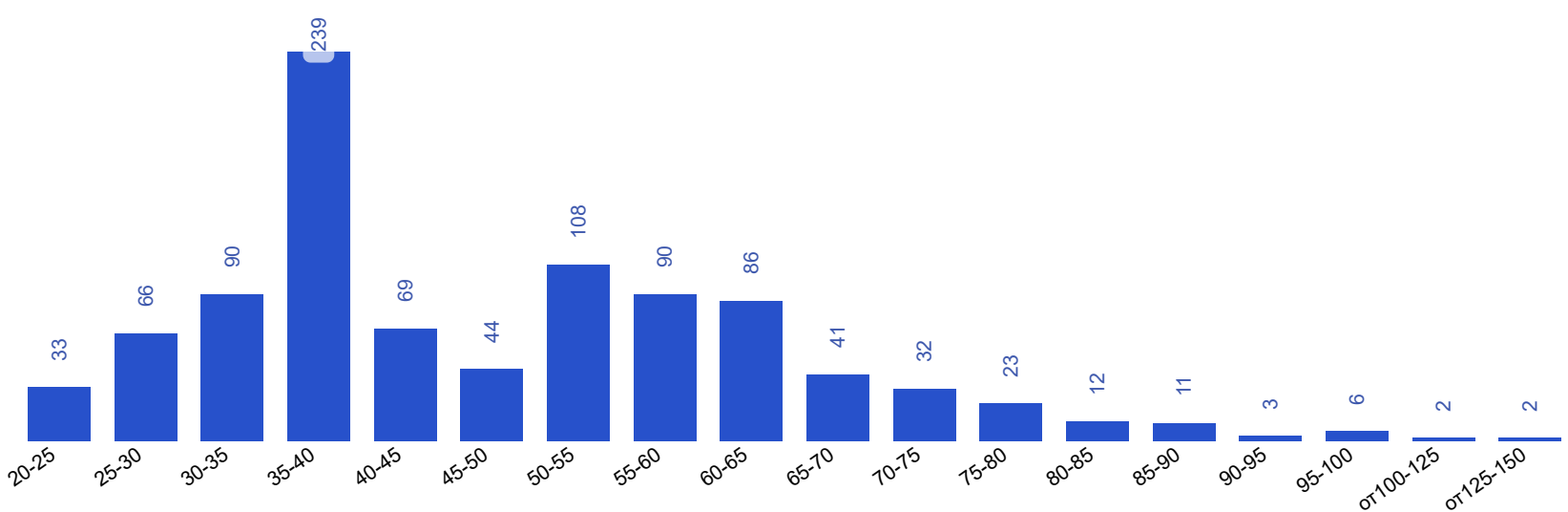
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Тюмень. Площадь, кв.м



Тюменская область. Площадь, кв.м

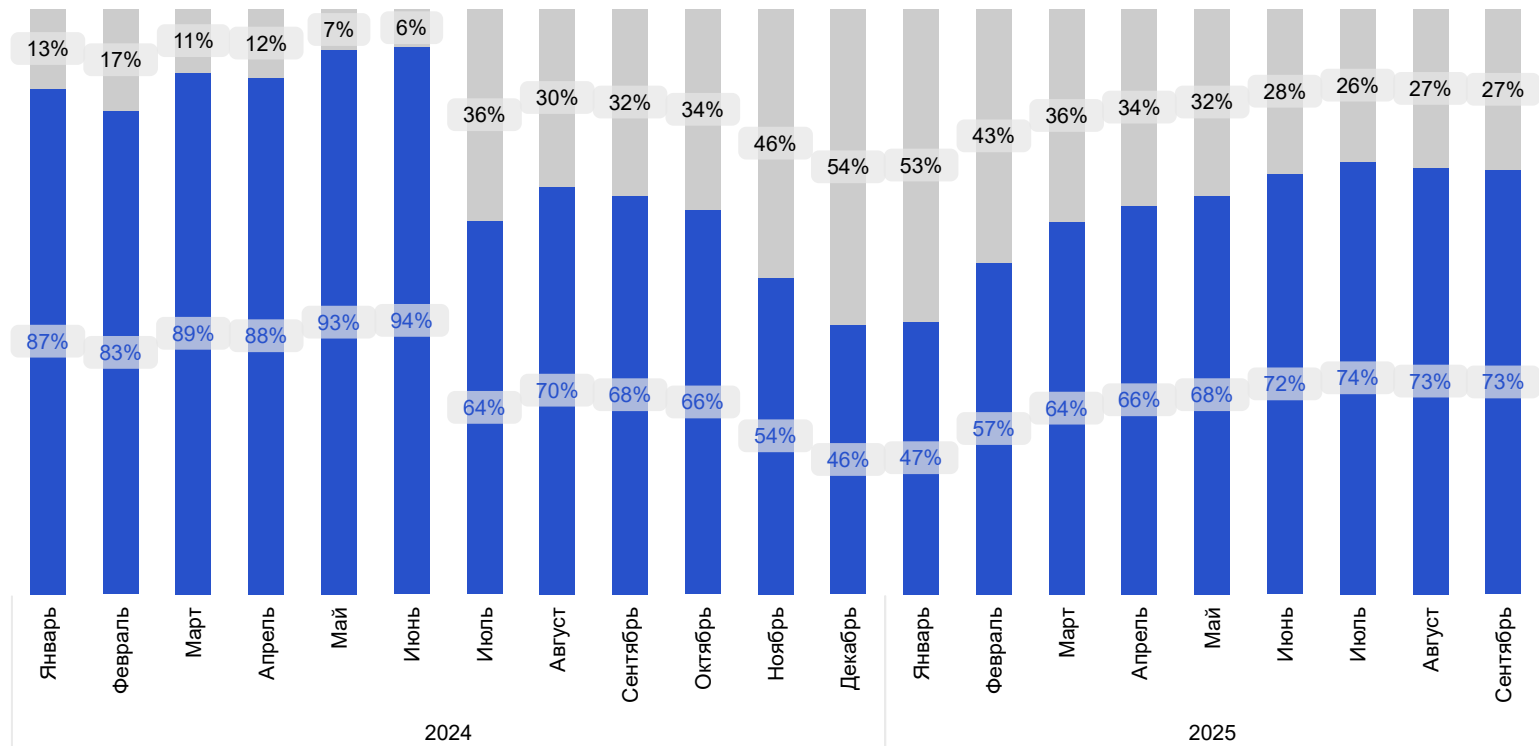


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Тюмень. Кол-во лотов в сделках, шт.

Ипотека Нет



Период: январь-август

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Тюмень	9 059	5 903

Динамика
25/24

↓ -34,8%

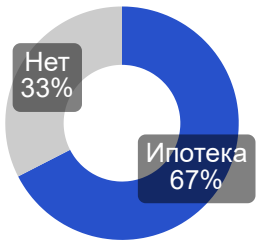
Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Тюмень	86,4%	66,7%

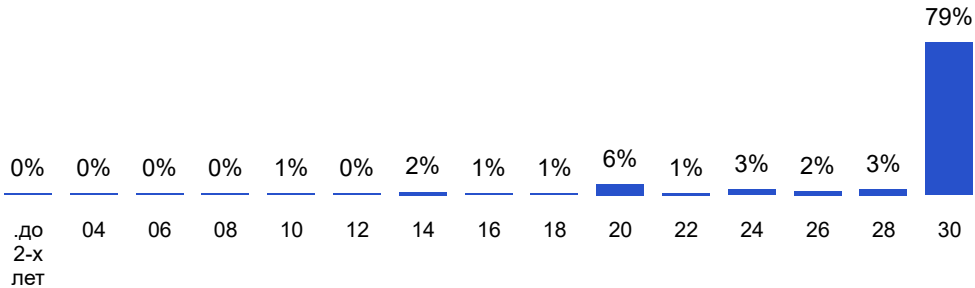
Динамика
25/24

↓

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
Тюмень	27,1	28,2

Динамика
25/24

↑

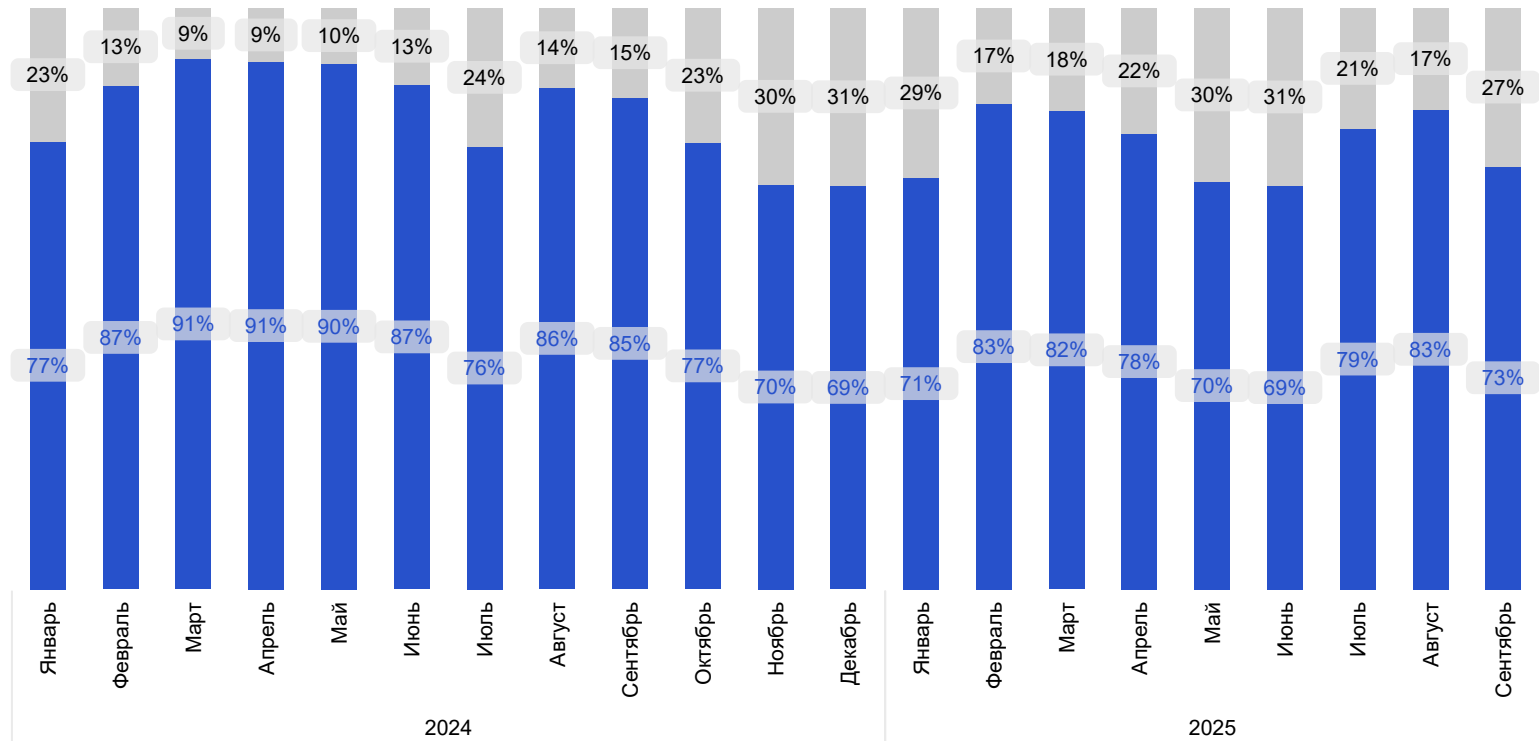
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

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

Ипотека Нет



Период: январь-август

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Тюменская область	1 207	743

Динамика
25/24

↓ -38,4%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Тюменская область	87,1%	77,6%

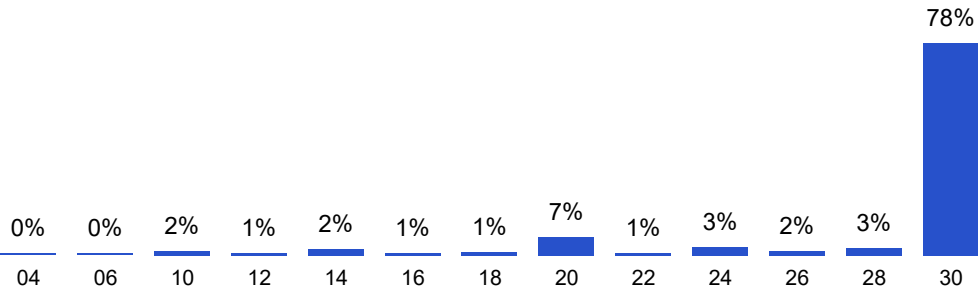
Динамика
25/24

↓

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
Тюменская область	27,5	27,8

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

Тюмень. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

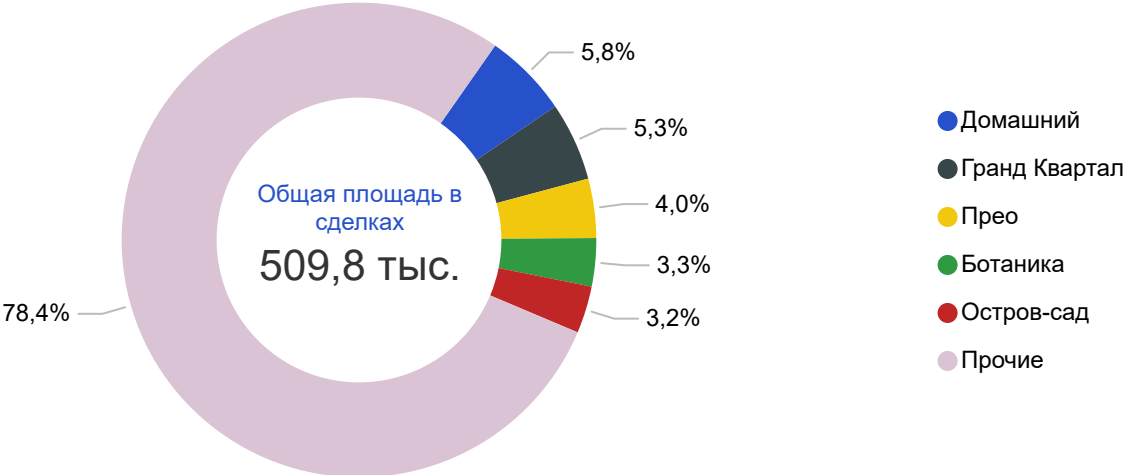
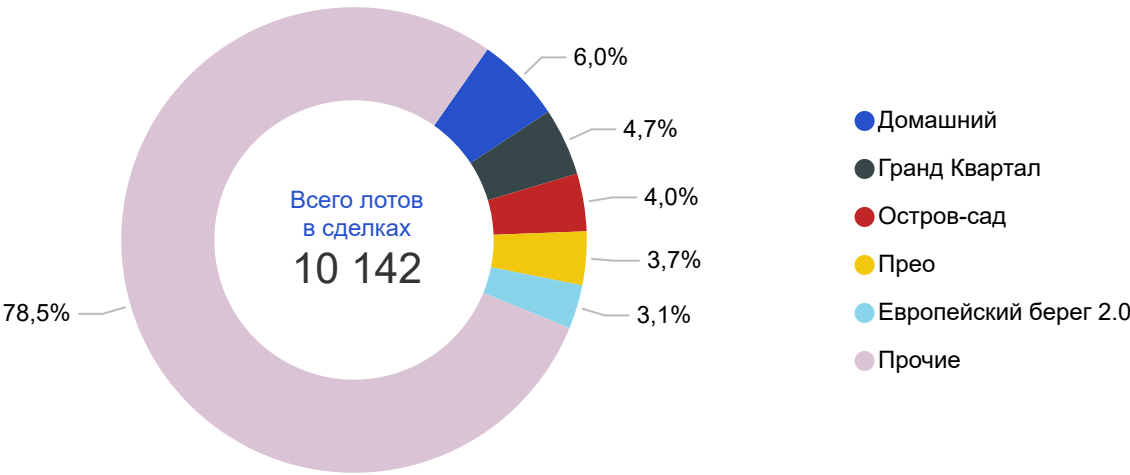
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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

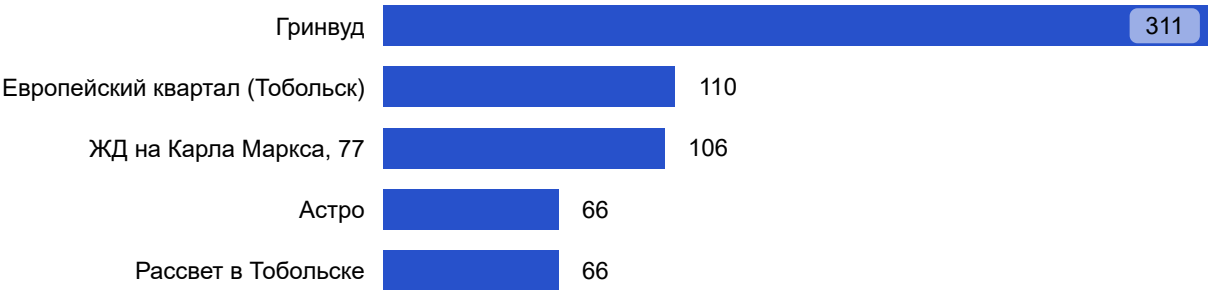
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-сентябрь

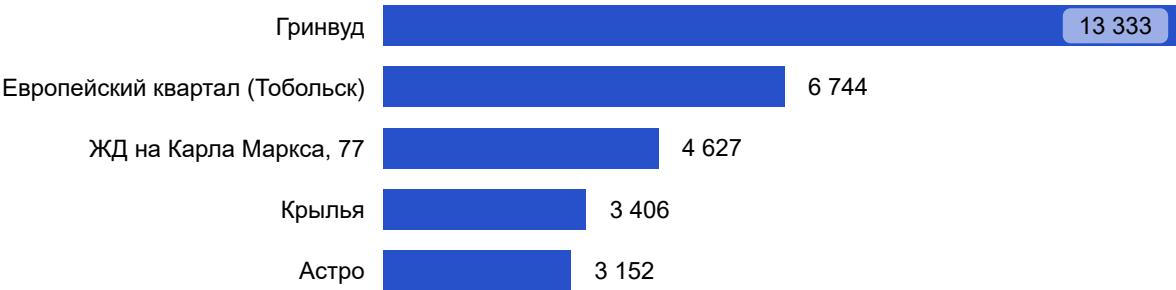
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

Кол-во, шт



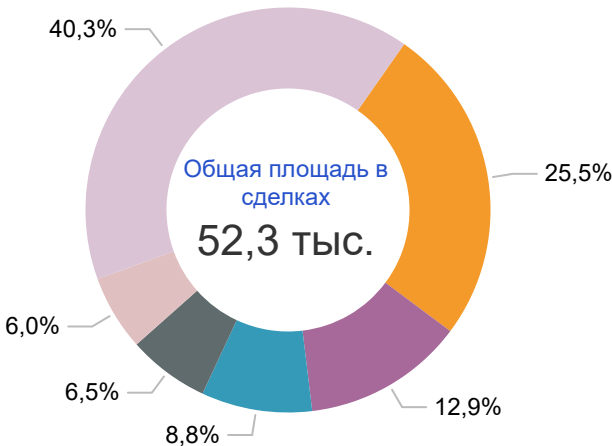
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Гринвуд
- Европейский квартал (Тобольск)
- ЖД на Карла Маркса, 77
- Астро
- Рассвет в Тобольске
- Прочие



- Гринвуд
- Европейский квартал (Тобольск)
- ЖД на Карла Маркса, 77
- Крылья
- Астро
- Прочие

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

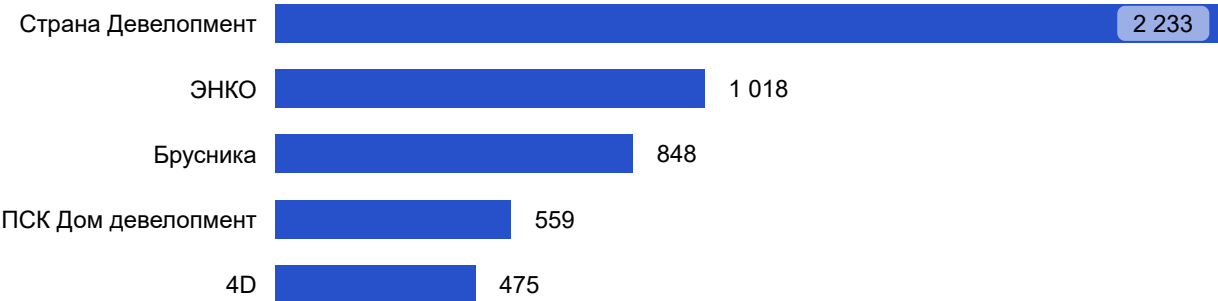
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-сентябрь

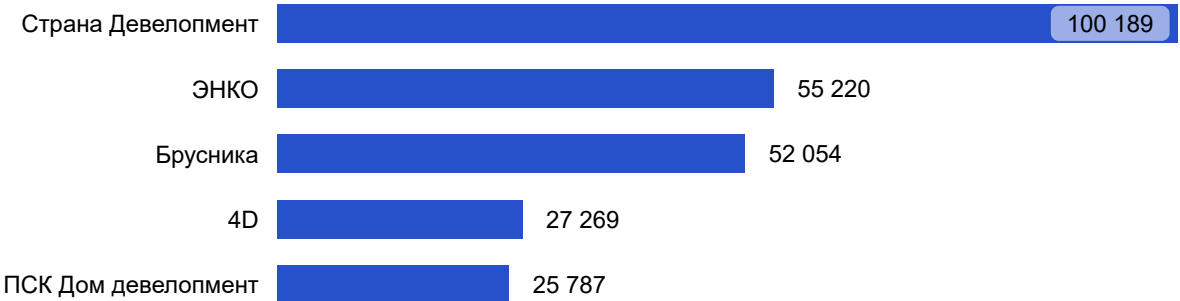
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Тюмень. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

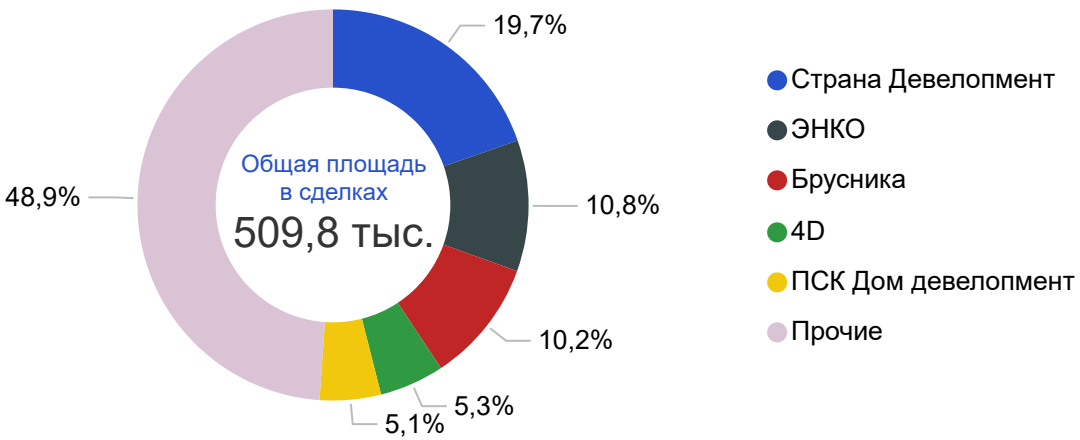
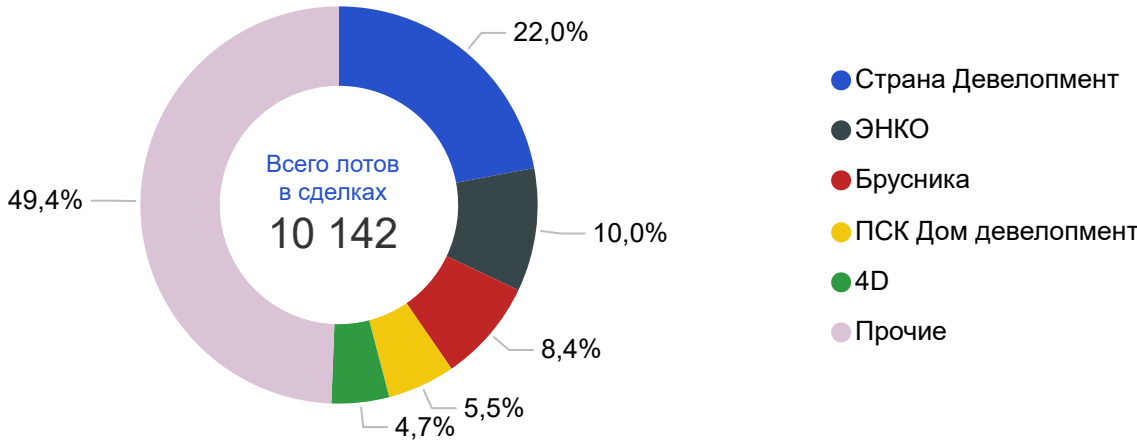
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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

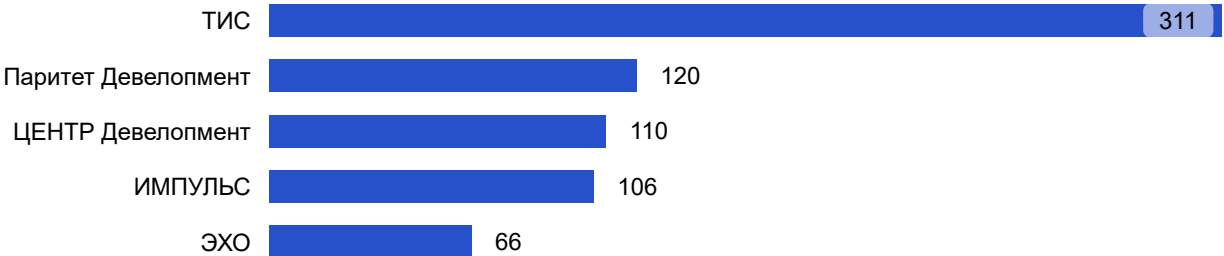
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-сентябрь

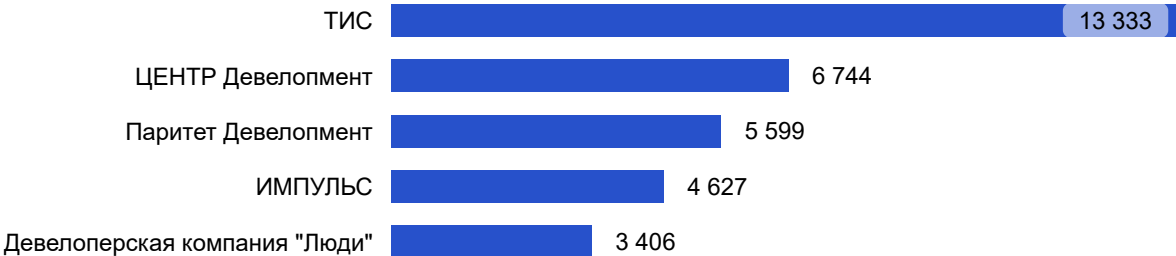
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

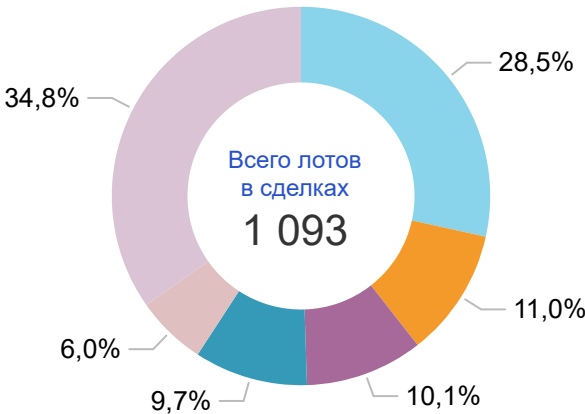
Кол-во, шт



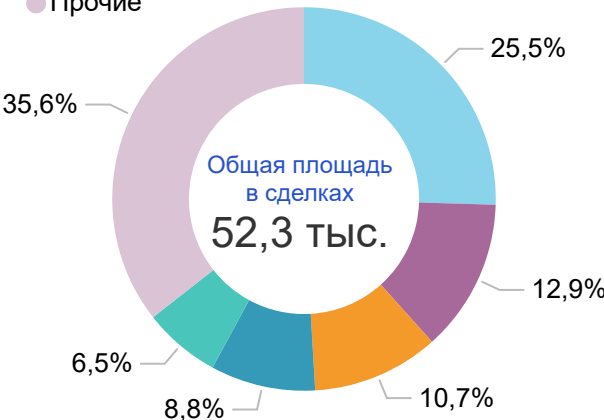
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- ТИС
- Паритет Девелопмент
- ЦЕНТР Девелопмент
- ИМПУЛЬС
- ЭХО
- Прочие



- ТИС
- ЦЕНТР Девелопмент
- Паритет Девелопмент
- ИМПУЛЬС
- Девелоперская компания "Люди"
- Прочие

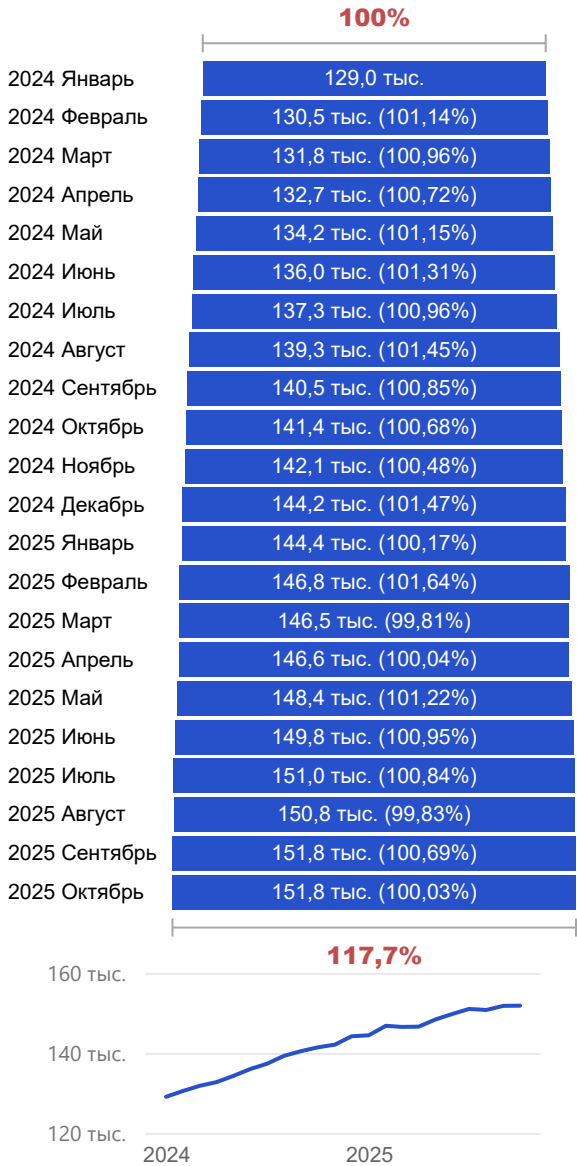
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

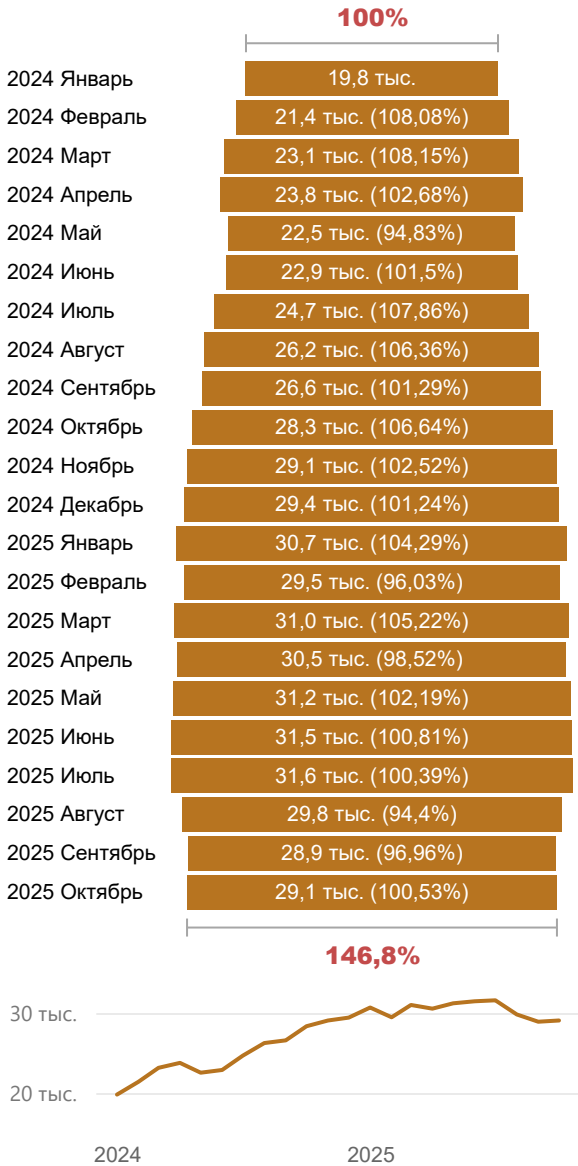
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Тюмень

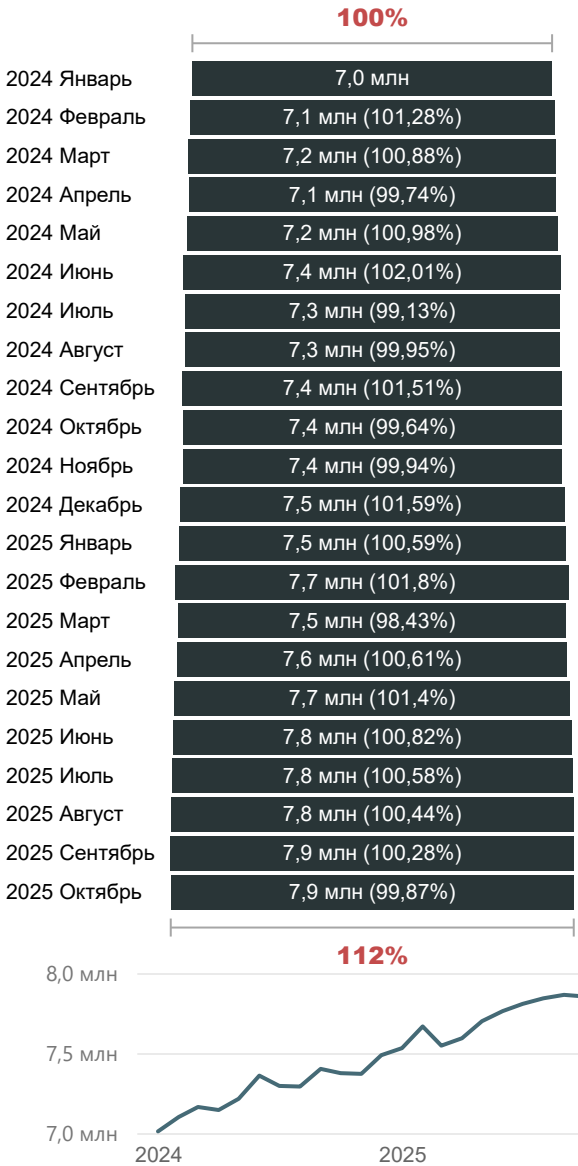
Цена кв.м.,руб



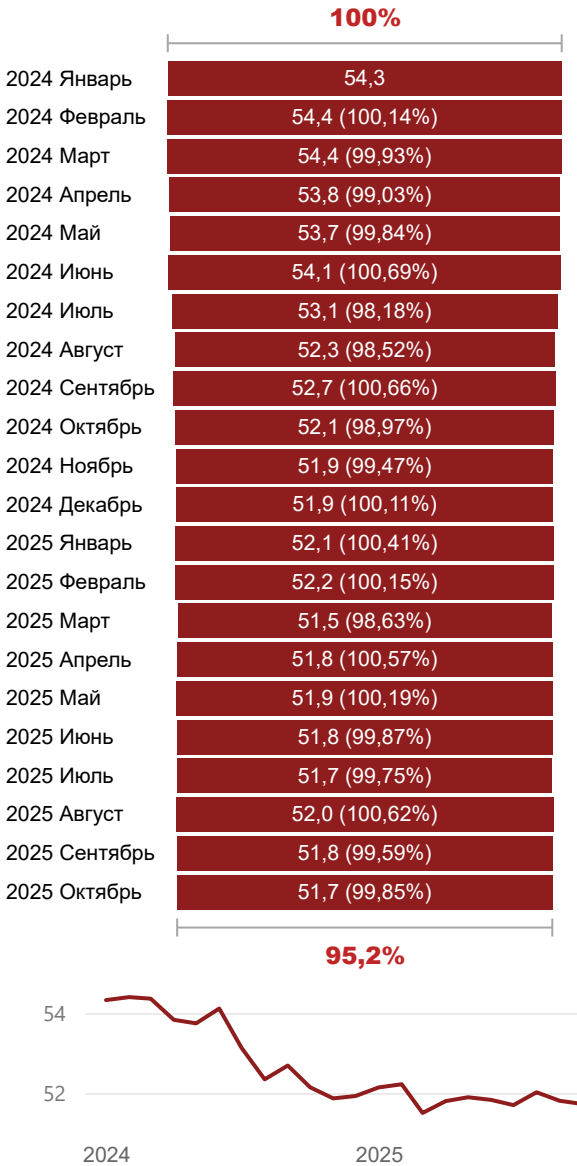
Кол-во лотов, шт



Ср.бюджет, руб



Ср. площадь лота, кв.м



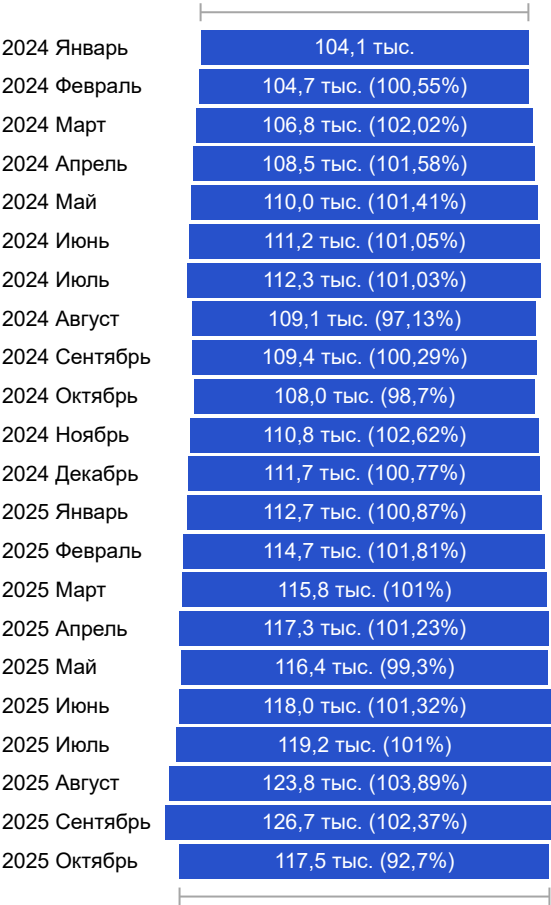
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

Тюменская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

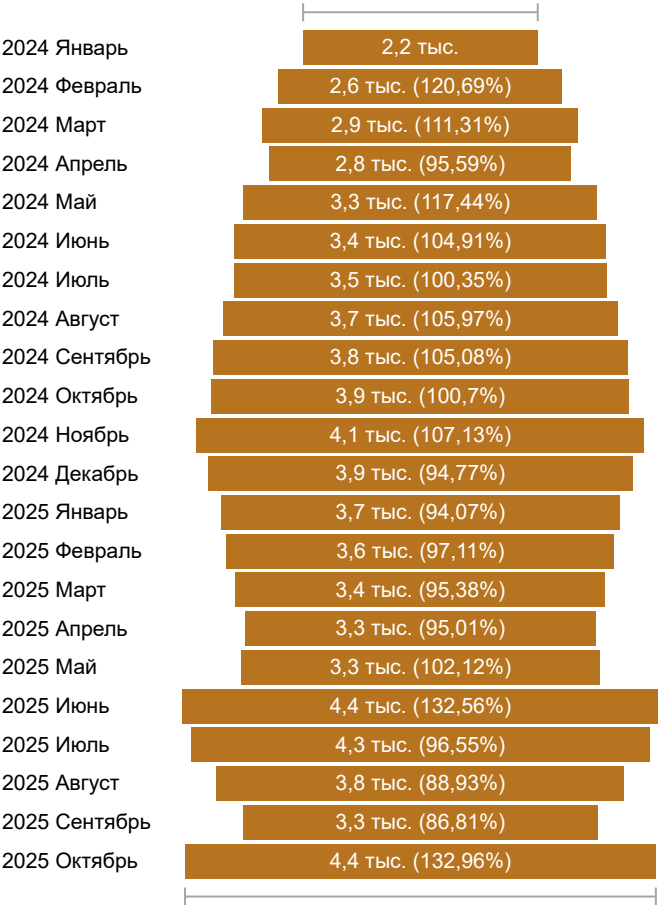


112,8%

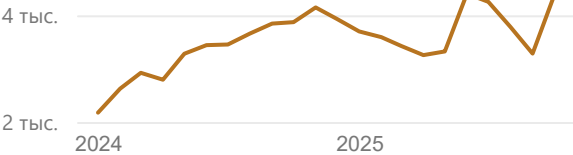


Кол-во лотов, шт

100%

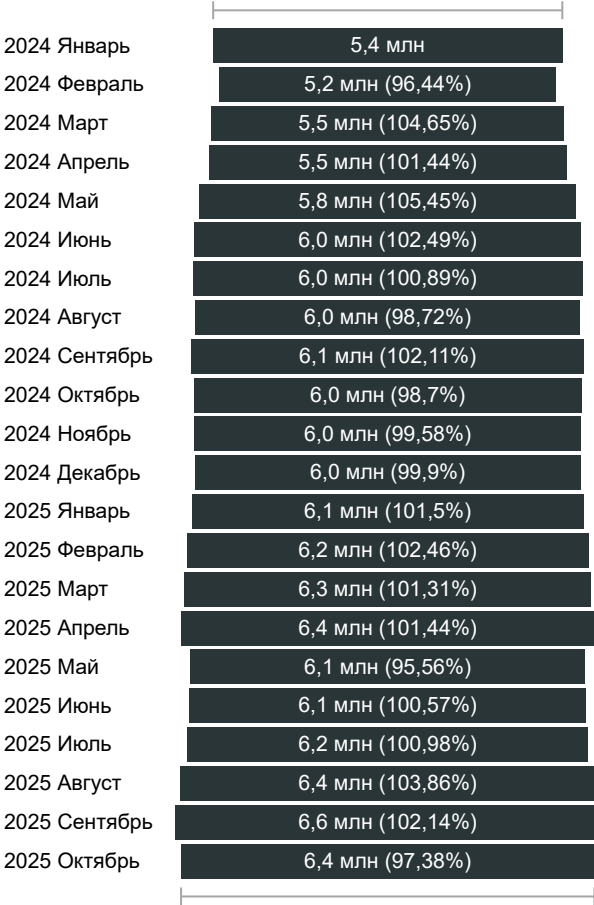


200,7%



Ср.бюджет, руб

100%

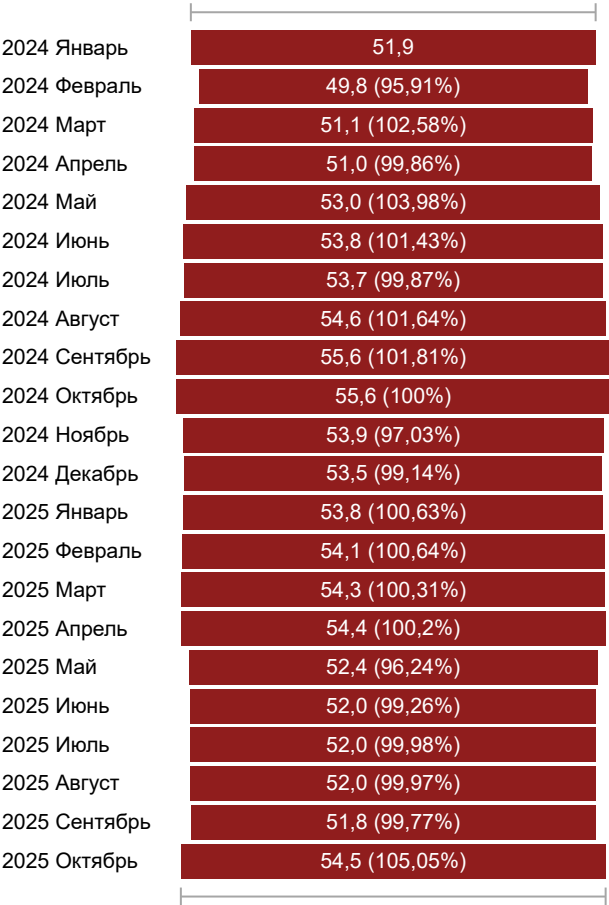


118,4%

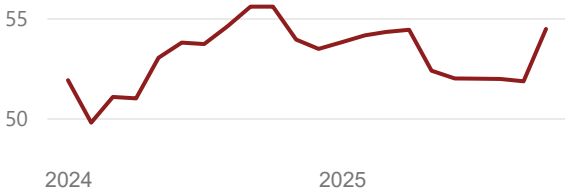


Ср. площадь лота, кв.м

100%



104,9%



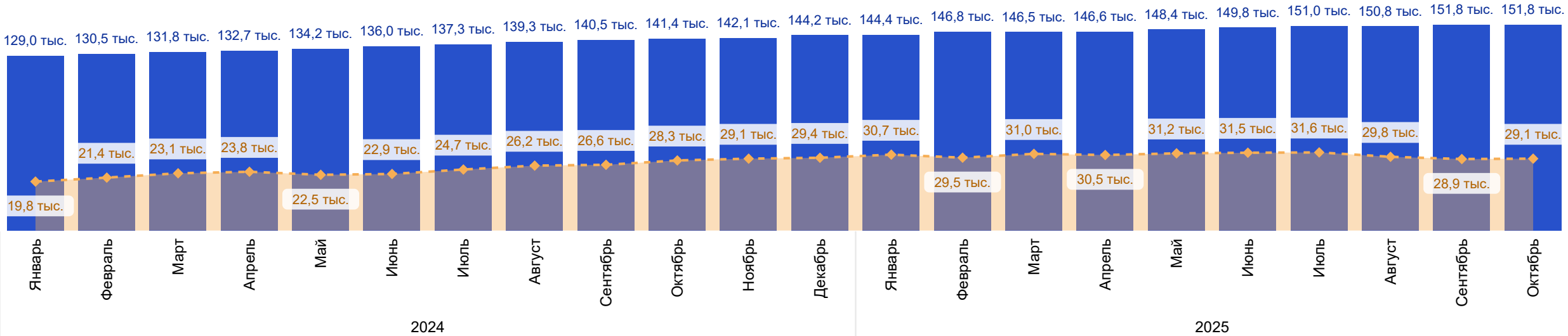
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

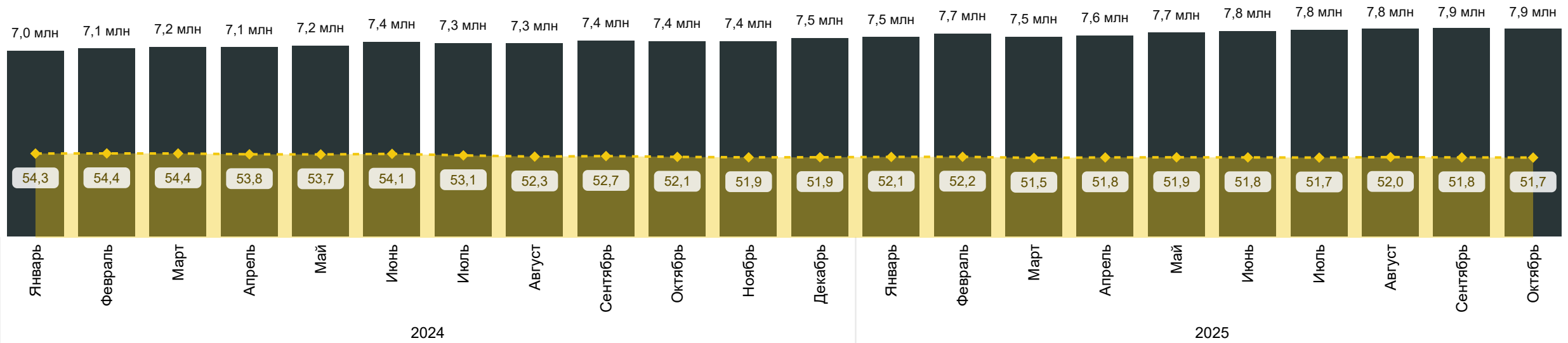
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Тюмень

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



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

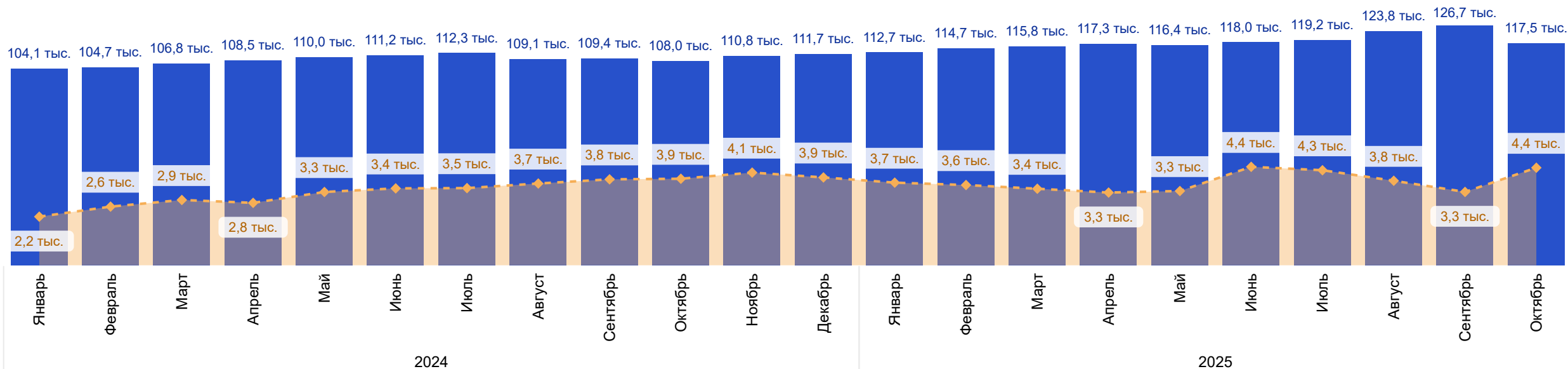


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

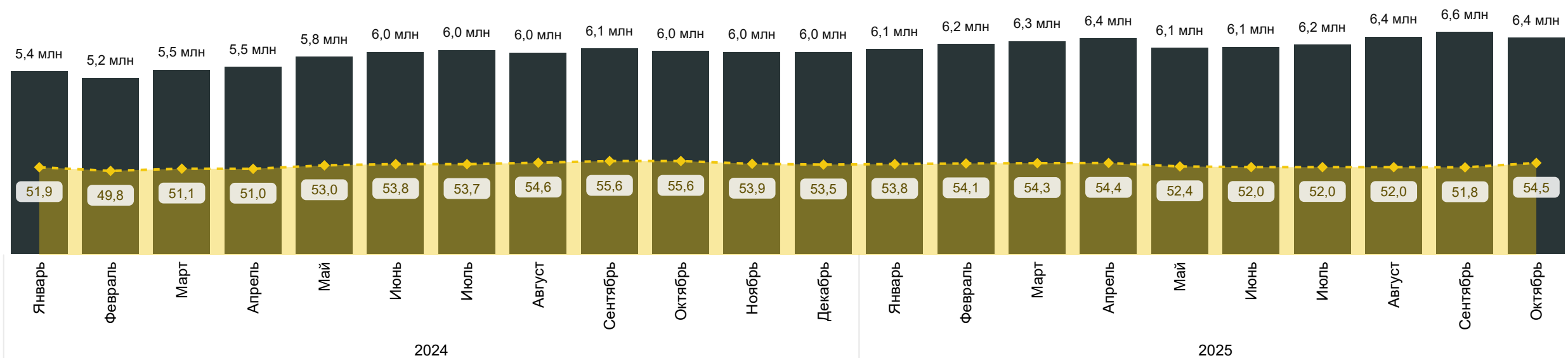
● ср/взв цена кв.м, руб. ◆ Кол-во лотов на экспозиции, шт

Тюменская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



● 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



Тюмень

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства

1. Эконом2. Комфорт3. Бизнес4. Элитный5. Премиум

1. Строительство не начато					
ср/взв цена кв.м, руб.	137,2 тыс.				
общая пл. в продаже, кв м	31,8 тыс.				
2. Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.	159,5 тыс.				
общая пл. в продаже, кв м	177,7 тыс.				
3. Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.	138,0 тыс.				
общая пл. в продаже, кв м	79,2 тыс.				
4. Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.	125,6 тыс.	149,1 тыс.	235,5 тыс.		295,0 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	24,9 тыс.	949,4 тыс.	52,4 тыс.		10,1 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии					
ср/взв цена кв.м, руб.	142,9 тыс.				
общая пл. в продаже, кв м	13,1 тыс.				
6. Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	111,4 тыс.	144,7 тыс.	274,6 тыс.	246,1 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	44,7 тыс.	116,9 тыс.	1,7 тыс.	1,5 тыс.	

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

bnMAP.pro

Тюменская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства 1. Эконом 2. Комфорт

1. Строительство не начато		
ср/взв цена кв.м, руб.		145,9 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		41,7 тыс.
2. Работы нулевого цикла		
ср/взв цена кв.м, руб.		107,7 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		2,1 тыс.
3. Начало монтажных работ		
ср/взв цена кв.м, руб.		151,5 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		7,8 тыс.
4. Монтажные и отделочные работы		
ср/взв цена кв.м, руб.	107,6 тыс.	127,7 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	23,0 тыс.	75,2 тыс.
6. Введен в эксплуатацию		
ср/взв цена кв.м, руб.	87,6 тыс.	129,8 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	72,3 тыс.	15,6 тыс.