



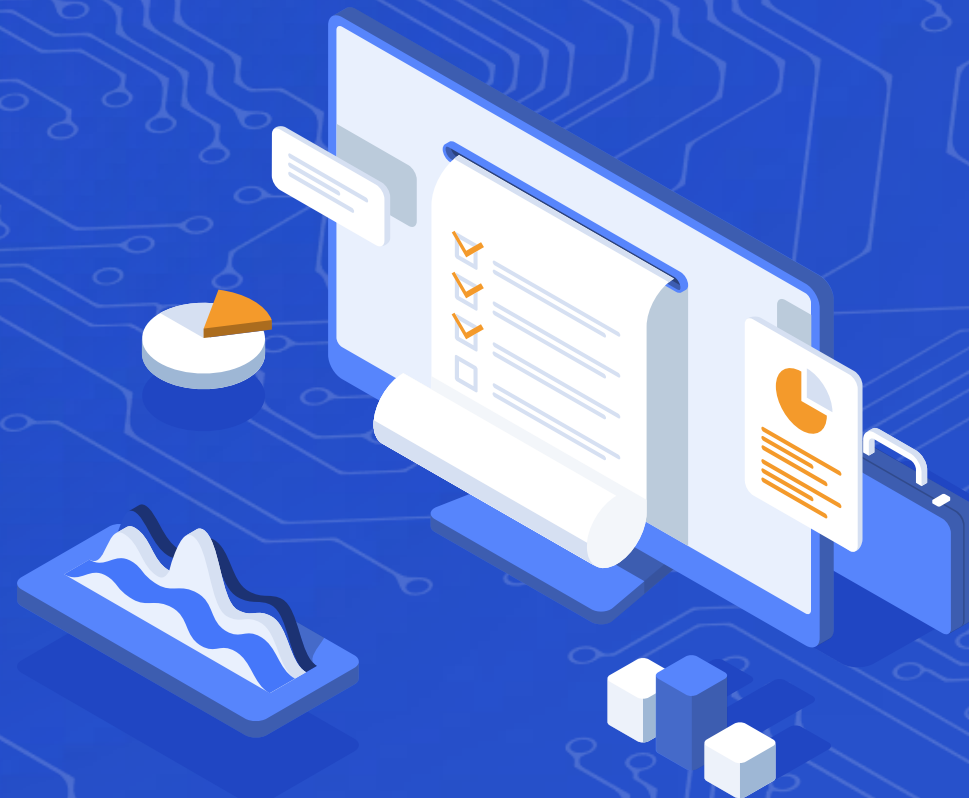
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

Московский регион
Анализ рынка 2024-2025 гг.

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.

Локации:

Москва — г. Москва в административных границах без учета ТАО и НАО.

Новая Москва — только ТАО и НАО совокупно.

Подмосковье — Московская область в радиусе до 45 км от МКАД.

Московский регион — включает все 3 локации в совокупности.

Пояснения:

Сделки в рынок — сделки, заключенные между продавцами ЮЛ в адрес покупателей ФЛ без учета оптовых сделок.

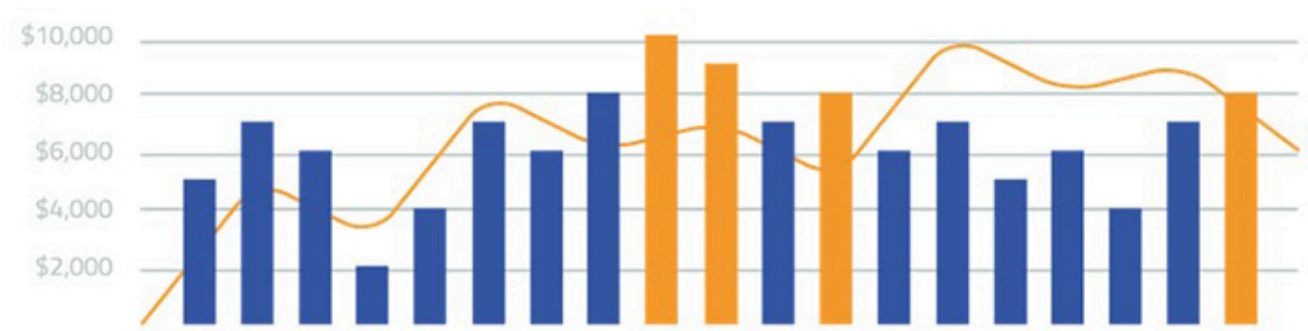
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным 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.

1

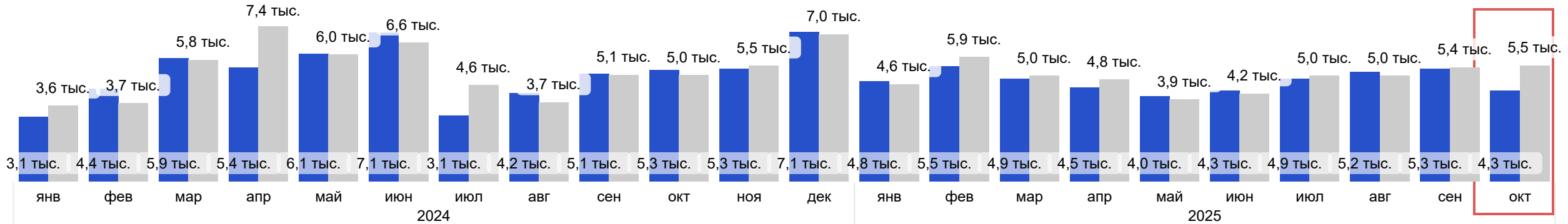
Сделки: структура и динамика



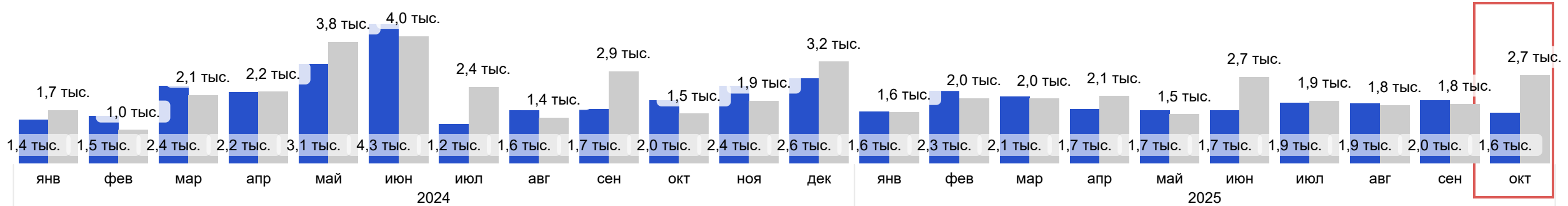
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2024/25ГГ.*

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

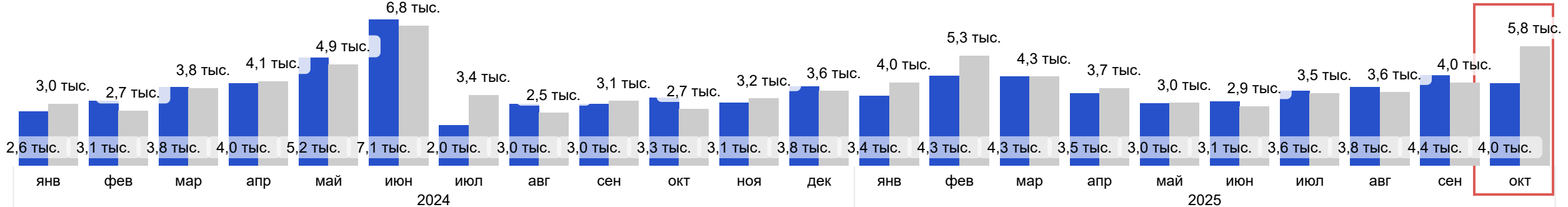
Кол-во лотов в сделках, шт., Москва



Кол-во лотов в сделках, шт., Новая Москва



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



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

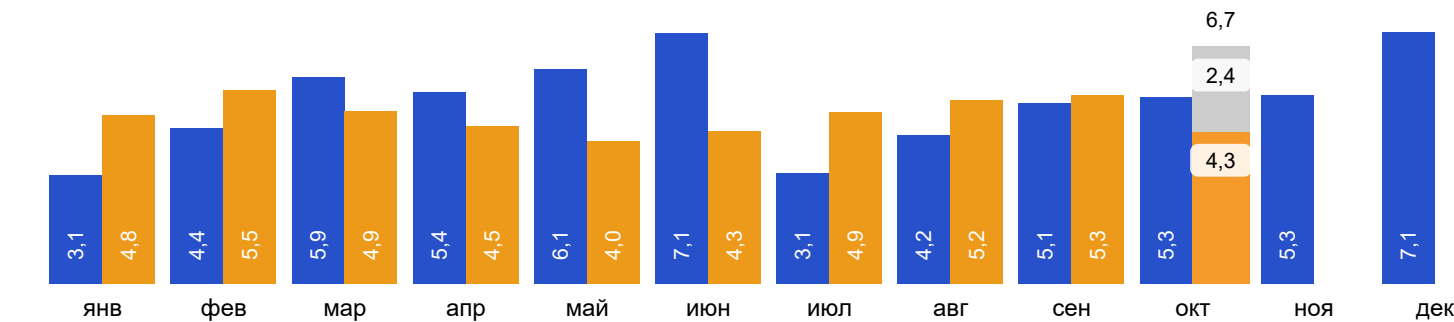
по Дате регистрации по Дате договора

ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

ГД 2024 2025

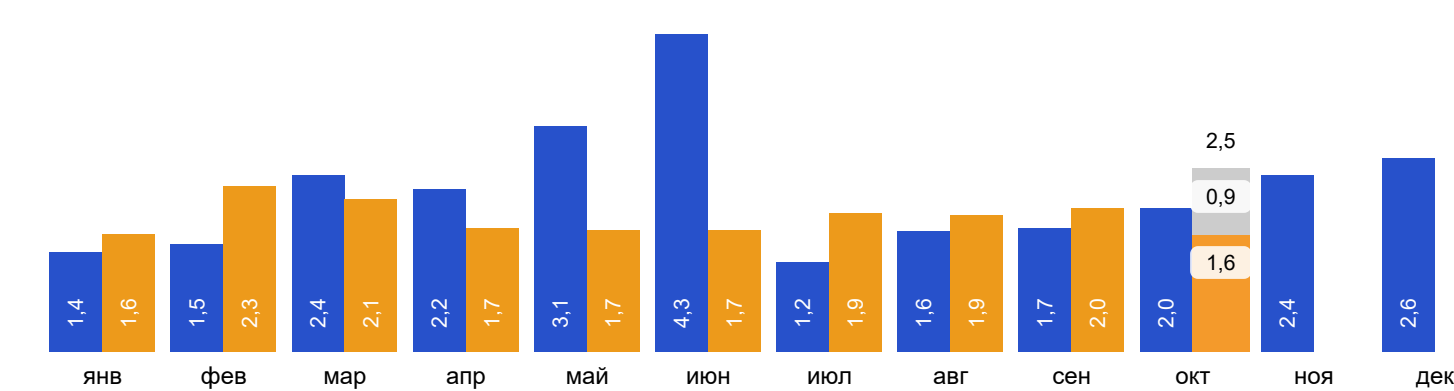
Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Москва. Кол-во лотов в сделках, тыс. шт



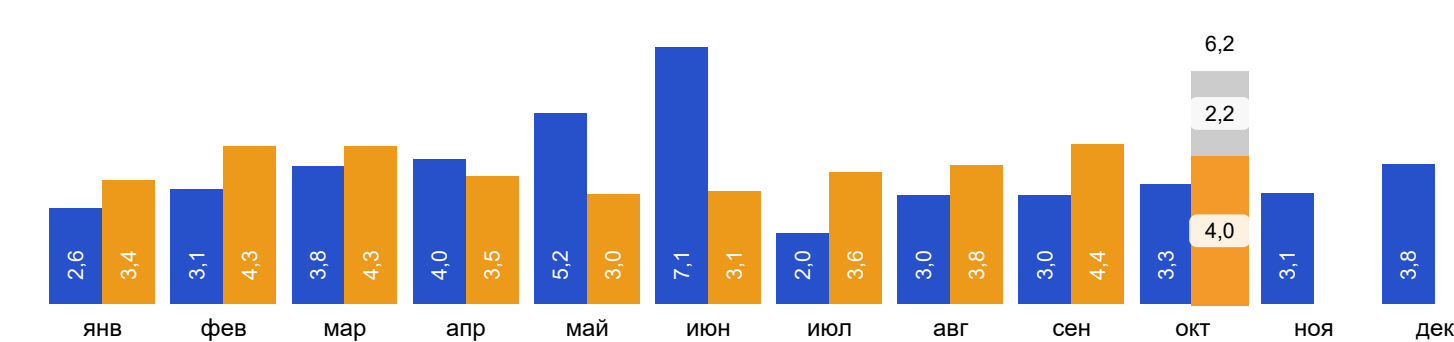
ГД 2024 2025

Новая Москва. Кол-во лотов в сделках, тыс. шт



ГД 2024 2025

Московская область. Кол-во лотов в сделках, тыс. шт



Период: январь-сентябрь

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	44,3 тыс.	43,3 тыс.	-2,3%
2. Новая Москва	19,4 тыс.	16,6 тыс.	-14,3%
3. Московская область	33,7 тыс.	33,5 тыс.	-0,8%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД	2024		2025	
	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме
1. Москва	99	0,2%	9	0,0%
3. Московская область	30	0,1%	372	1,1%

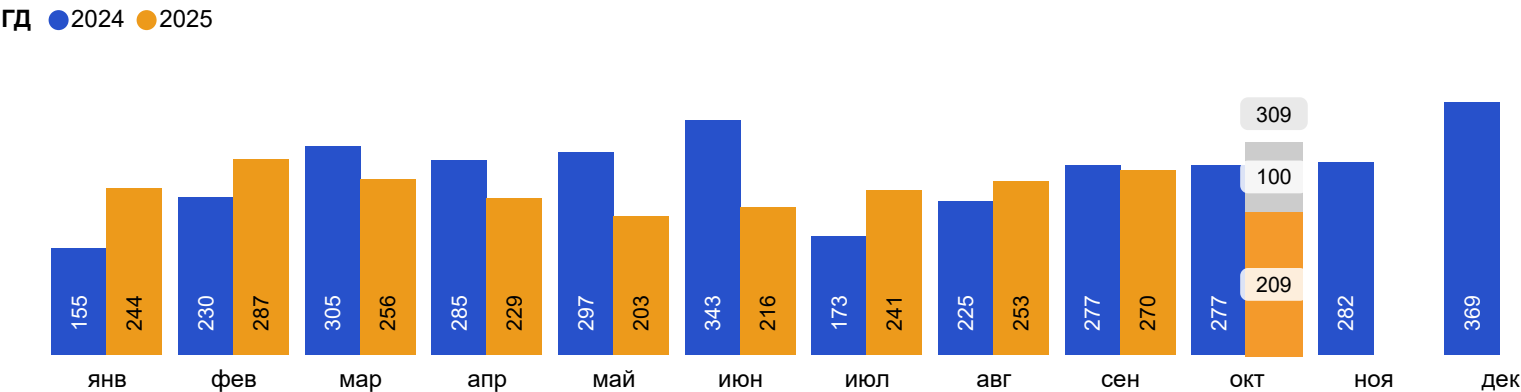
Прогнозные показатели

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

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

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

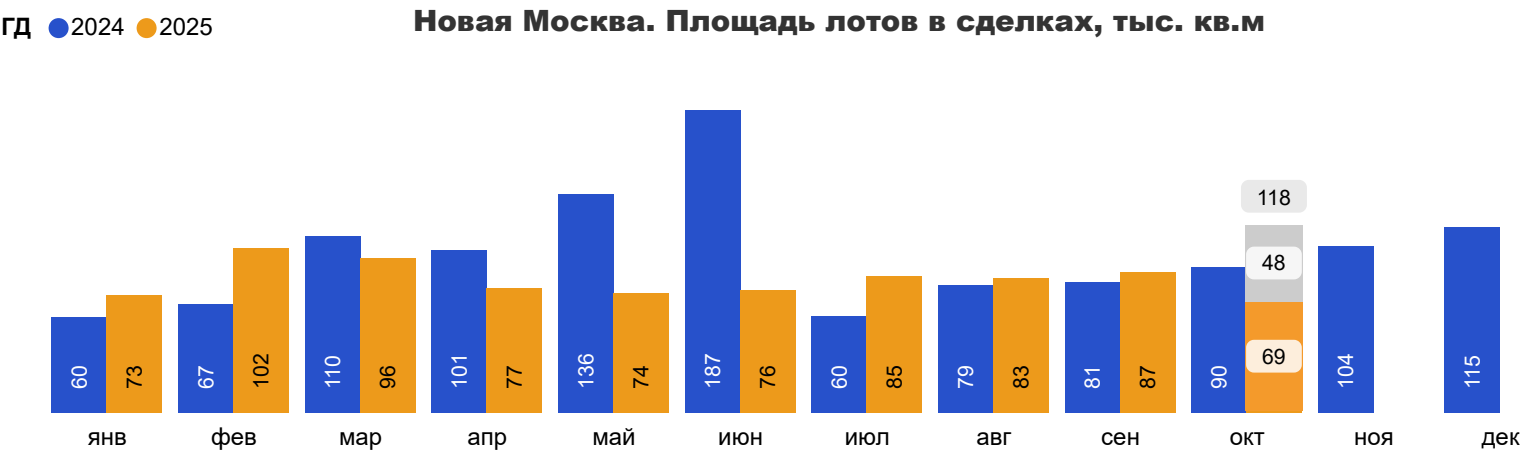


Период: январь-сентябрь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	2 290,4 тыс.	2 199,6 тыс.	↓ -4,0%
2. Новая Москва	880,7 тыс.	754,0 тыс.	↓ -14,4%
3. Московская область	1 493,5 тыс.	1 445,9 тыс.	↓ -3,2%

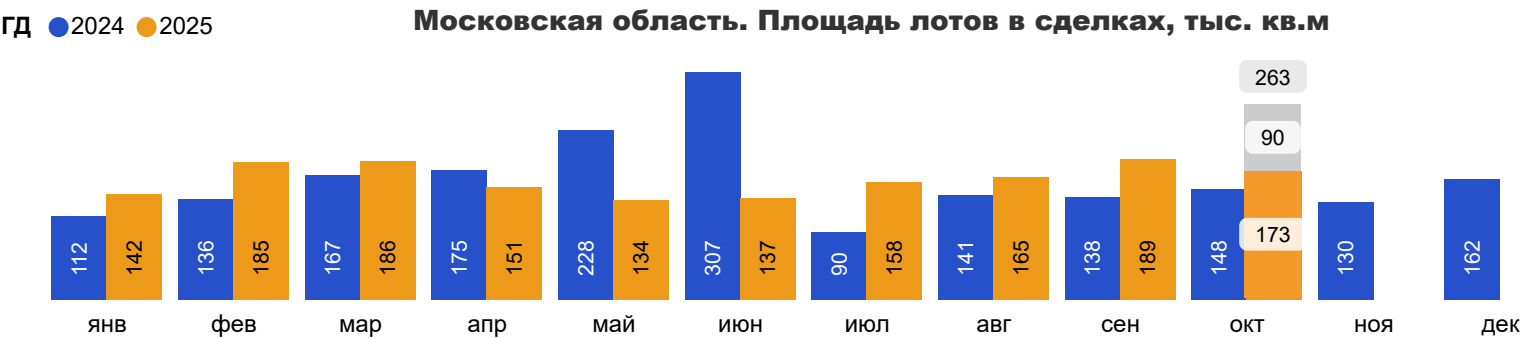
Новая Москва. Площадь лотов в сделках, тыс. кв.м



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	51,6	50,8	↓ -1,7%
2. Новая Москва	45,4	45,3	↓ -0,1%
3. Московская область	44,3	43,2	↓ -2,5%

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



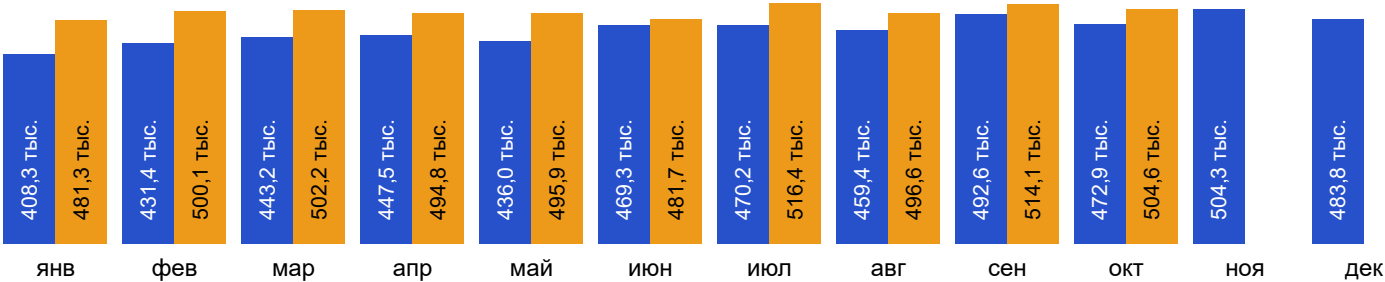
Прогнозные показатели

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

ГД ● 2024 ● 2025

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Средняя цена кв.м лота в сделках (руб), Москва



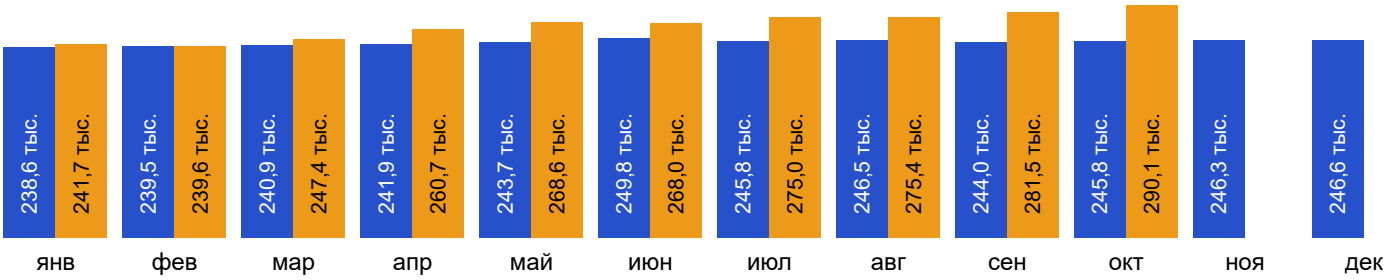
Период: январь-сентябрь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	1 027,9 млрд	1 093,1 млрд	↑ 6,3%
2. Новая Москва	215,0 млрд	197,0 млрд	↓ -8,3%
3. Московская область	282,0 млрд	282,1 млрд	↑ 0,04%

ГД ● 2024 ● 2025

Средняя цена кв.м лота в сделках (руб), Новая Москва

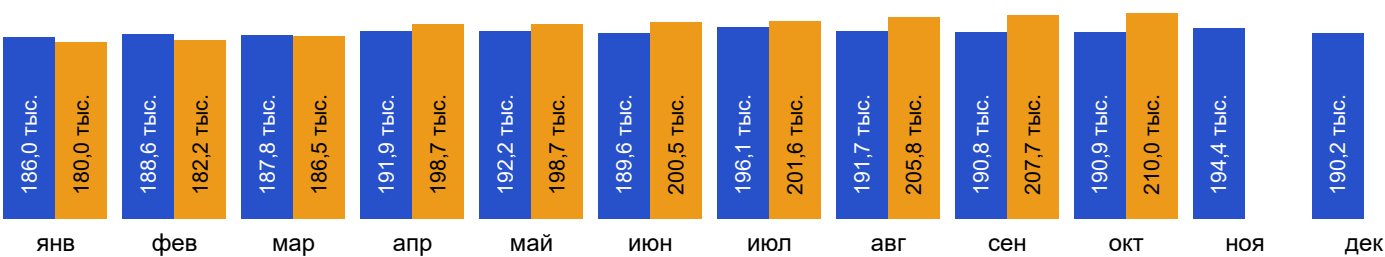


Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	452,7 тыс.	498,6 тыс.	↑ 10,1%
2. Новая Москва	244,2 тыс.	261,5 тыс.	↑ 7,1%
3. Московская область	190,4 тыс.	195,7 тыс.	↑ 2,8%

ГД ● 2024 ● 2025

Средняя цена кв.м лота в сделках (руб), Московская область



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	23,3 млн	25,3 млн	↑ 8,4%
2. Новая Москва	11,1 млн	11,8 млн	↑ 6,9%
3. Московская область	8,4 млн	8,4 млн	↑ 0,3%

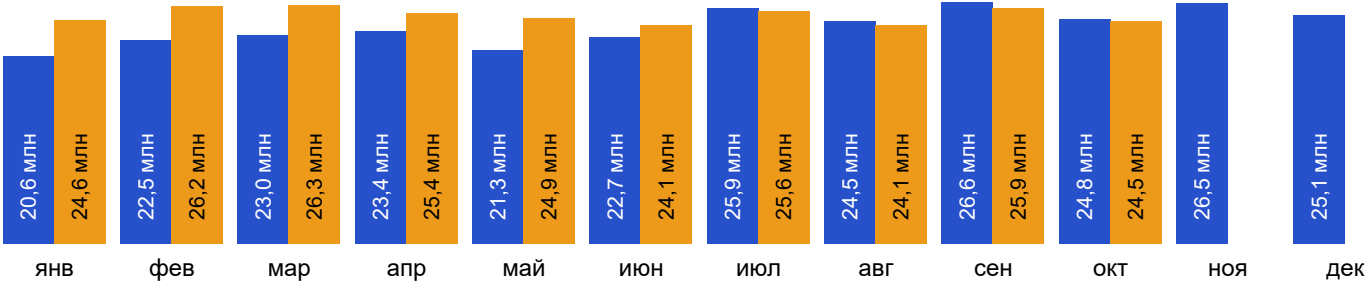
* Данные за октябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

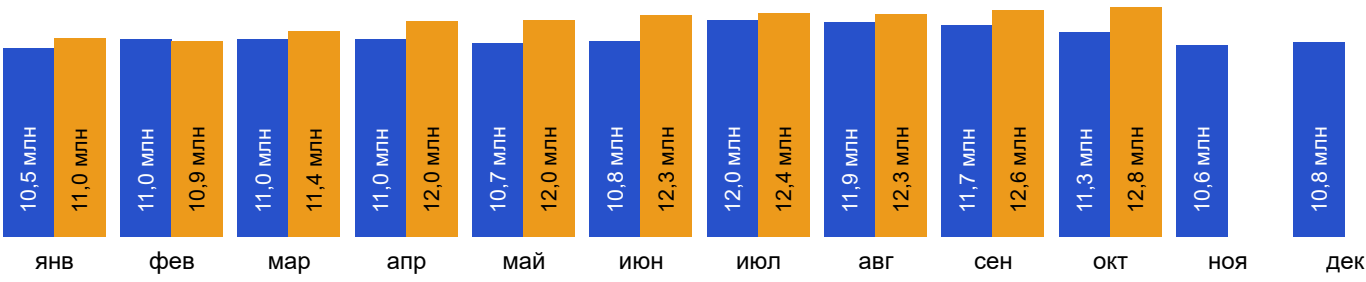
ГД 2024 2025

Средний бюджет лота в сделках (руб), Москва



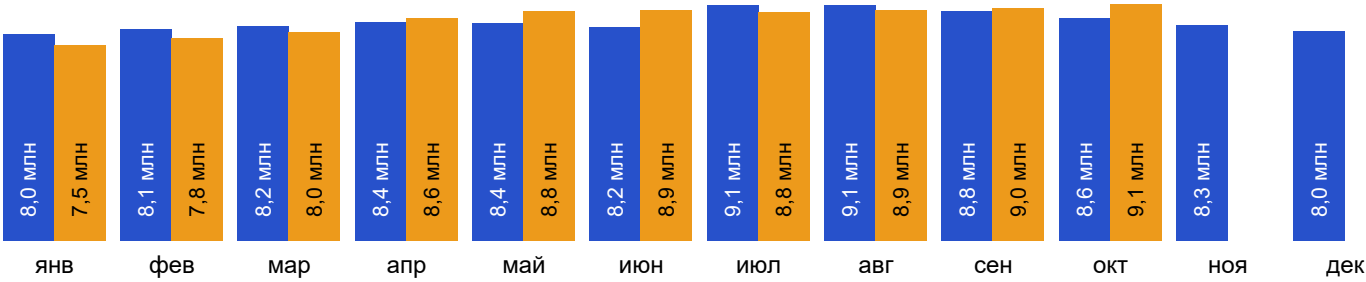
ГД 2024 2025

Средний бюджет лота в сделках (руб), Новая Москва



ГД 2024 2025

Средний бюджет лота в сделках (руб), Московская область



Период: январь-сентябрь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	1 027,9 млрд	1 093,1 млрд	↑ 6,3%
2. Новая Москва	215,0 млрд	197,0 млрд	↓ -8,3%
3. Московская область	282,0 млрд	282,1 млрд	↑ 0,0%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	452,7 тыс.	498,6 тыс.	↑ 10,1%
2. Новая Москва	244,2 тыс.	261,5 тыс.	↑ 7,1%
3. Московская область	190,4 тыс.	195,7 тыс.	↑ 2,8%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	23,3 млн	25,3 млн	↑ 8,4%
2. Новая Москва	11,1 млн	11,8 млн	↑ 6,9%
3. Московская область	8,4 млн	8,4 млн	↑ 0,3%

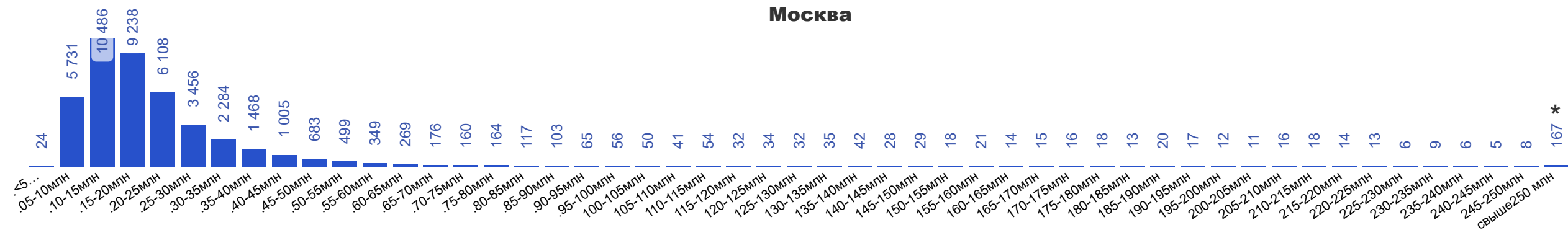
* Данные за октябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

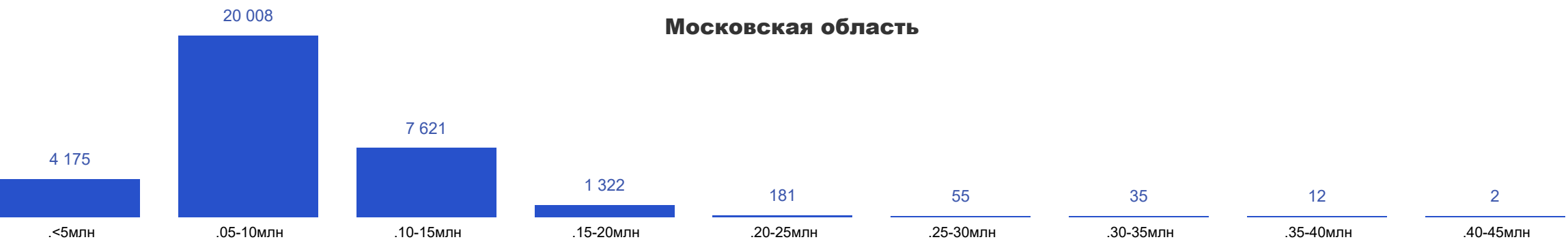
Москва



Новая Москва



Московская область



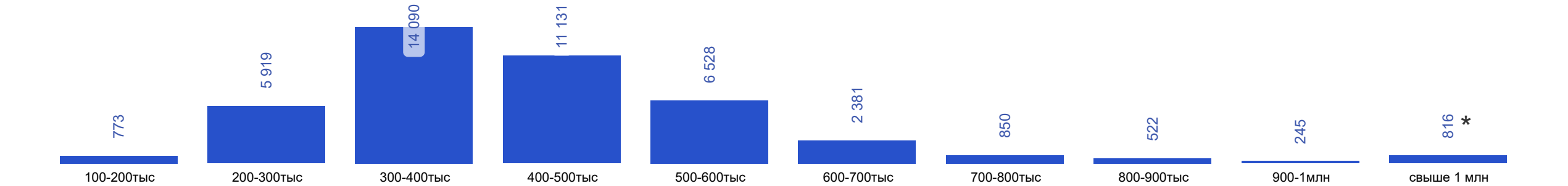
* Доля лотов в диапазоне бюджета свыше 250 млн = 0,39%

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ЦЕНЫ КВ.М 2025Г.

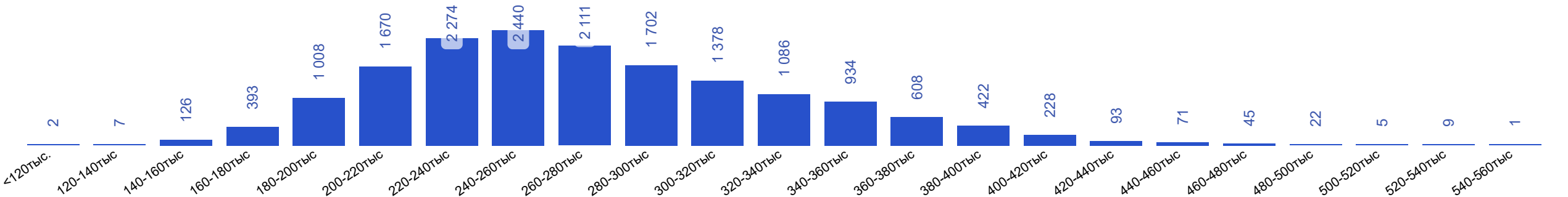
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

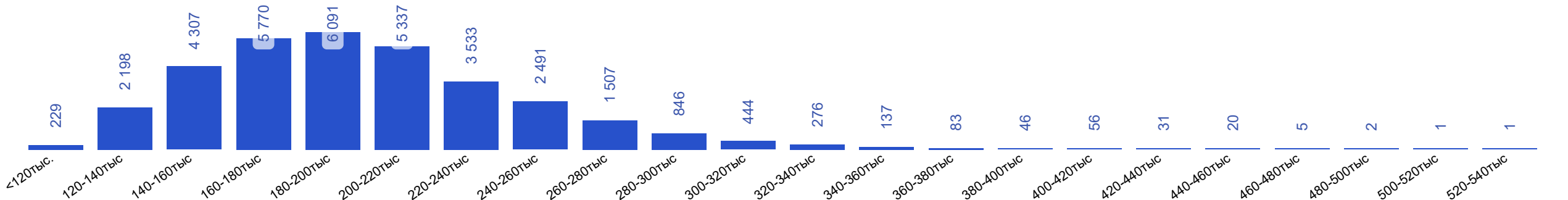
Москва



Новая Москва



Московская область



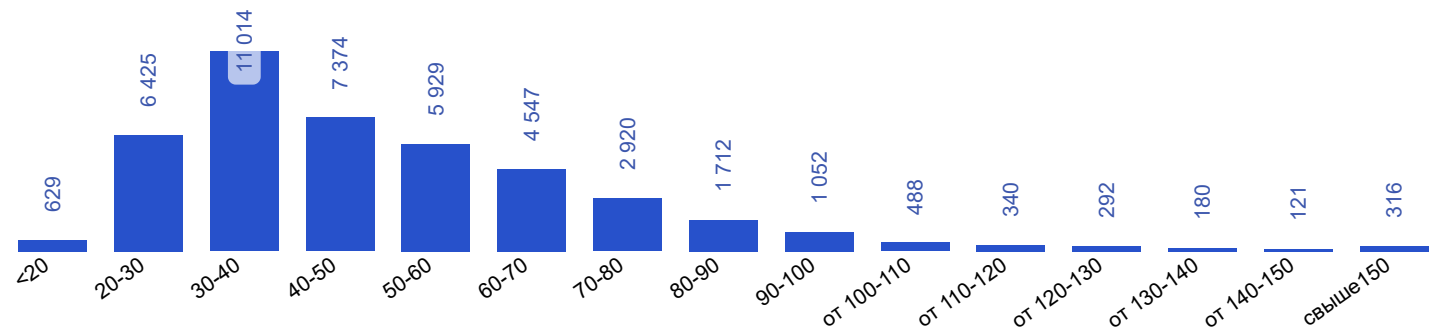
* Доля лотов в диапазоне цены кв.м свыше 1 млн = 1,89%

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

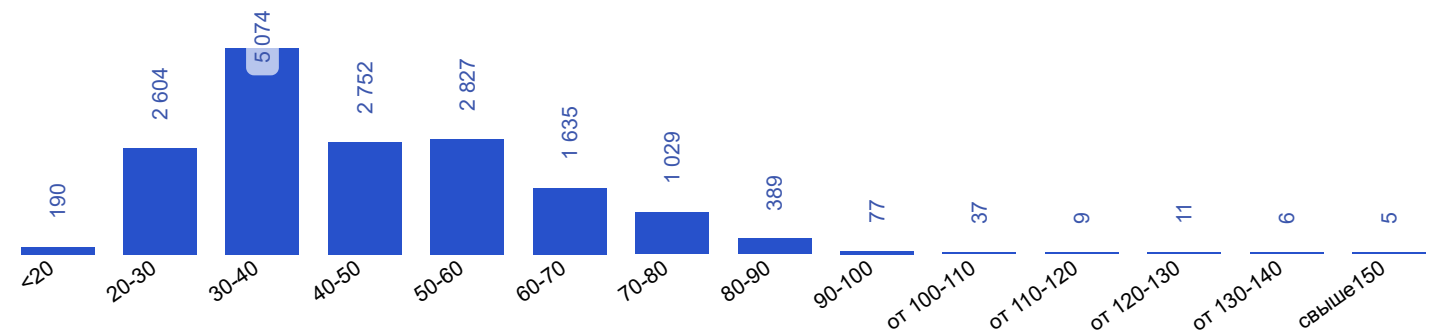
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

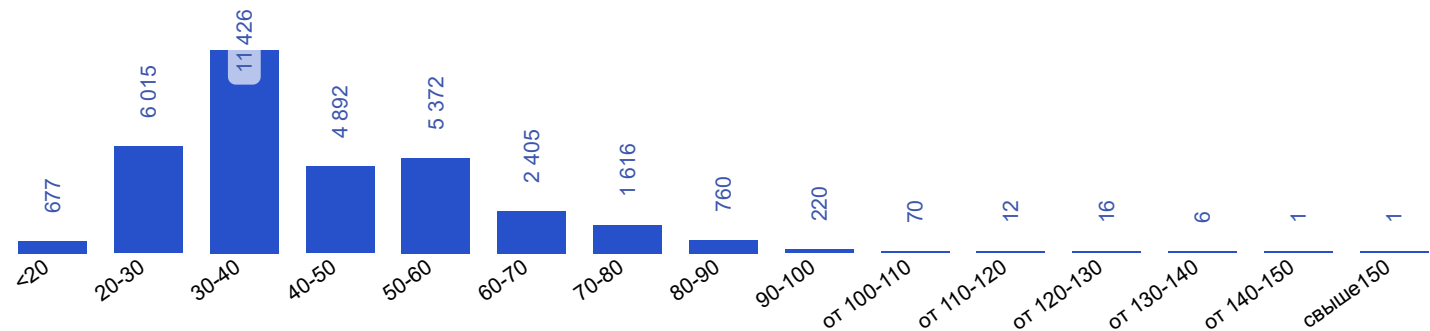
Москва



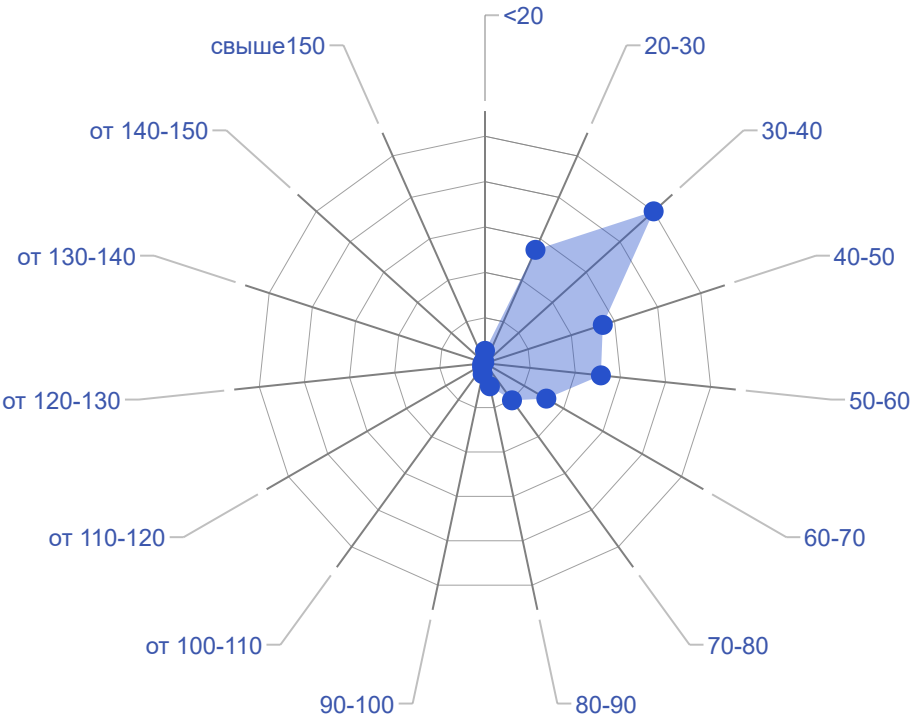
Новая Москва



Московская область



Московский регион



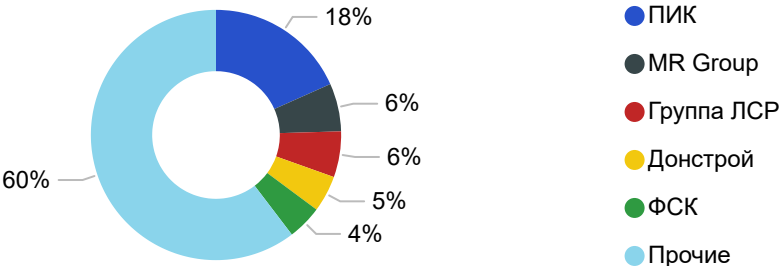
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

bnMAP.pro

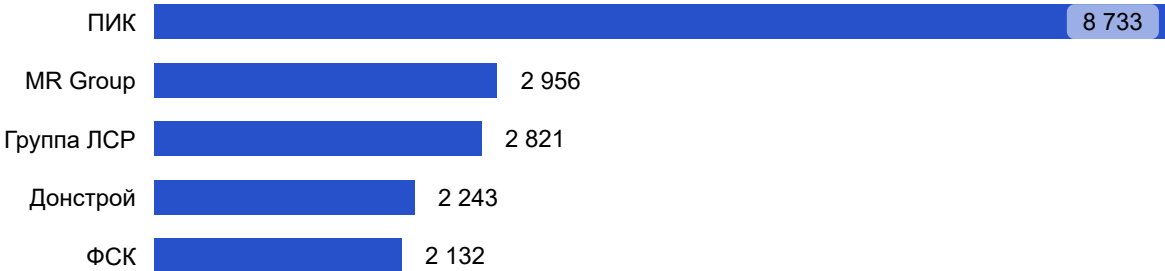
Период: [январь-октябрь](#)

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

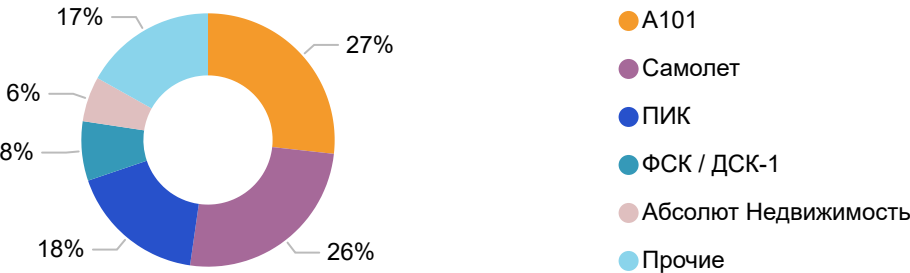
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



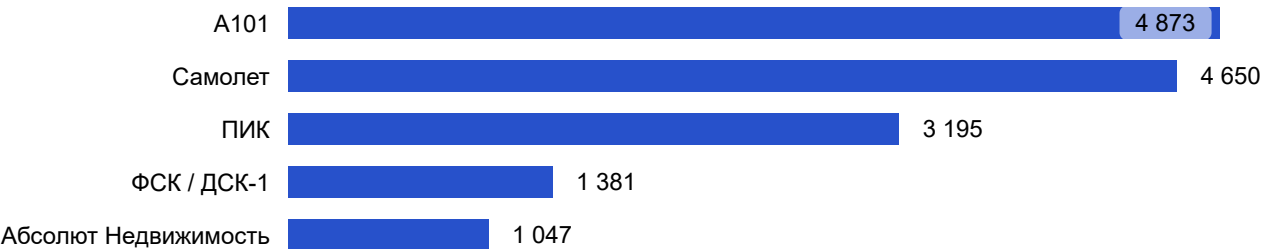
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



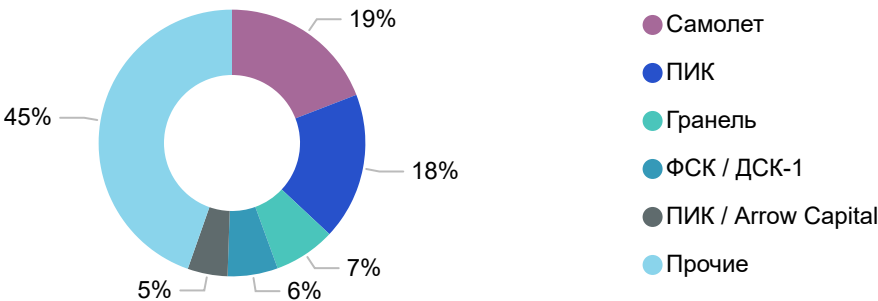
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



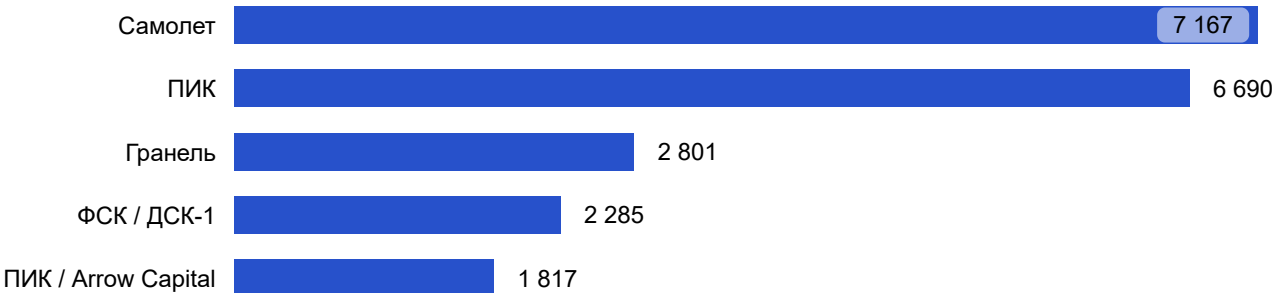
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Московская область



Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Московская область



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

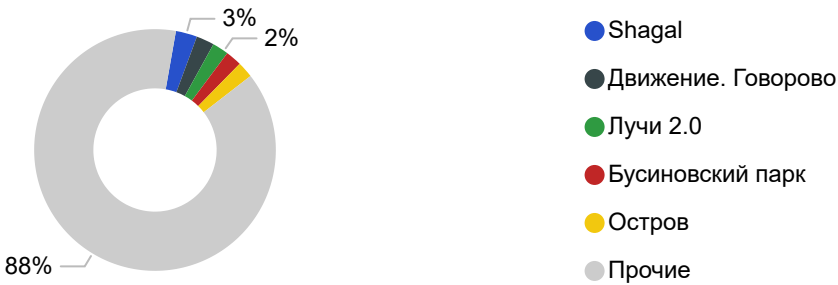
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

bnMAP.pro

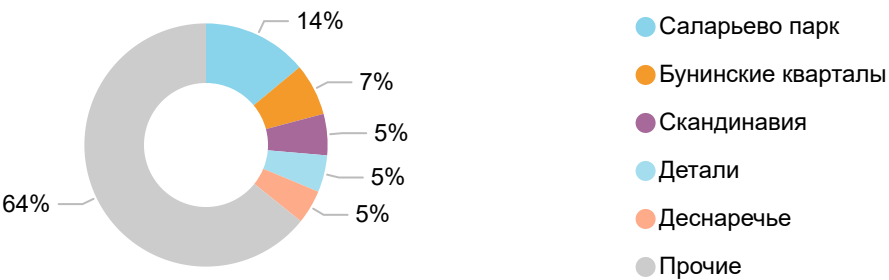
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

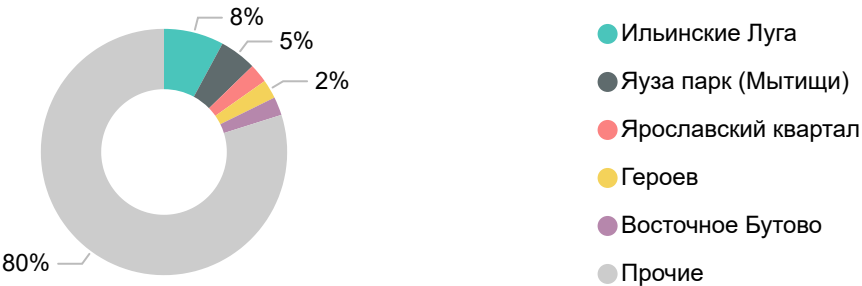
Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Москва



Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



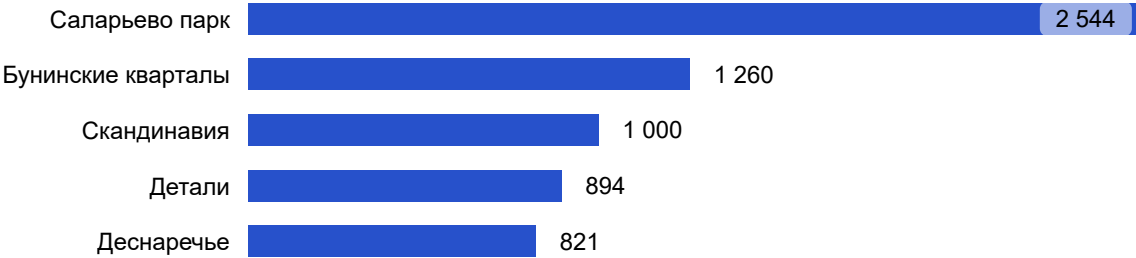
Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Московская область



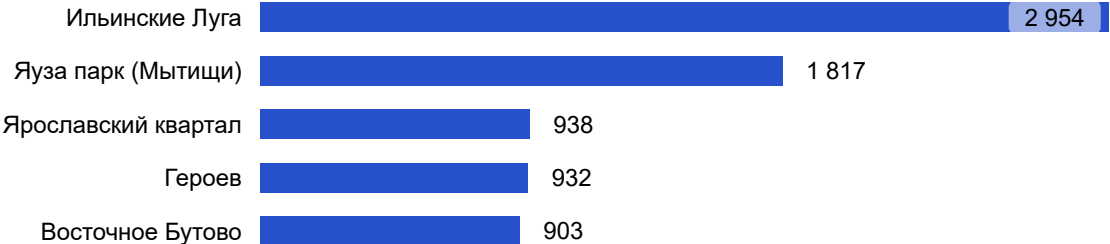
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Москва



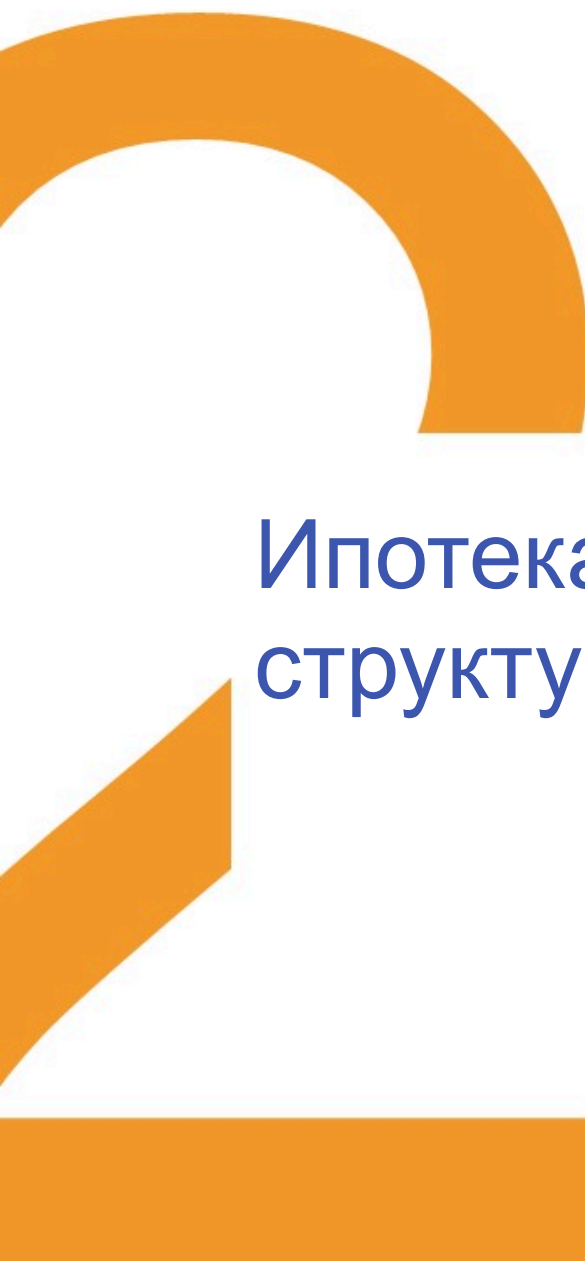
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Новая Москва



Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Московская область



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



Ипотека: структура и динамика

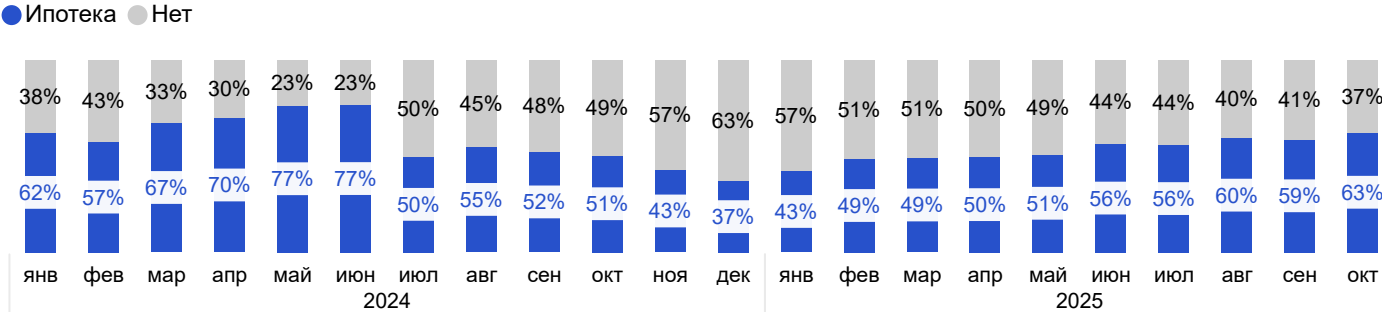


ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

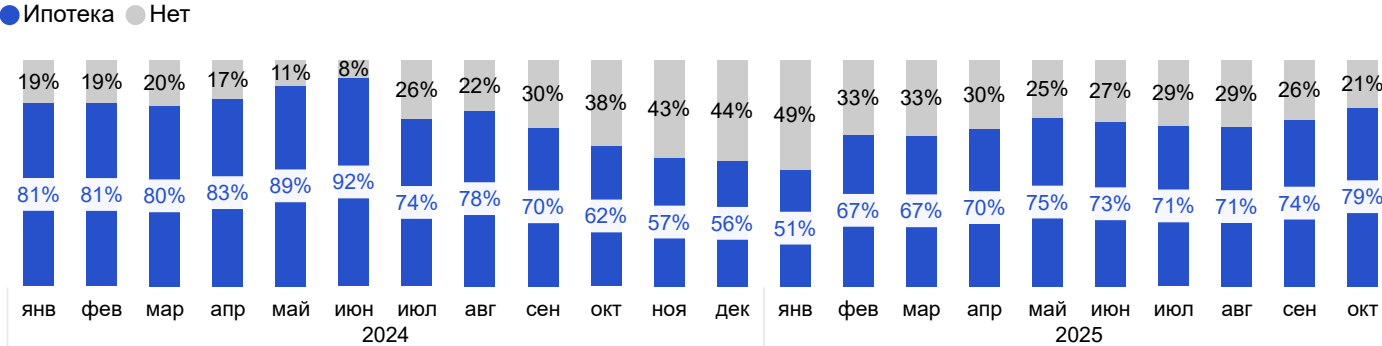
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

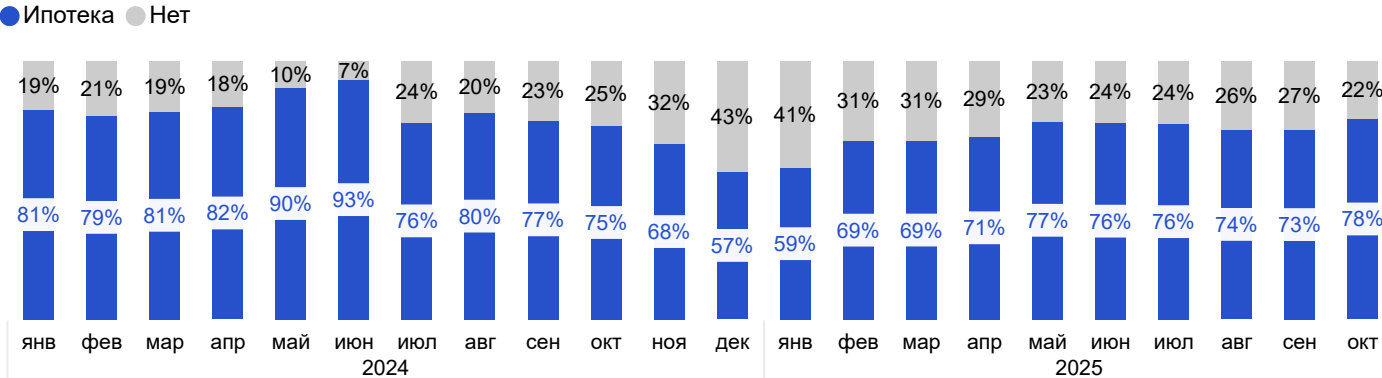
Кол-во лотов в сделках 24/25, Москва, шт



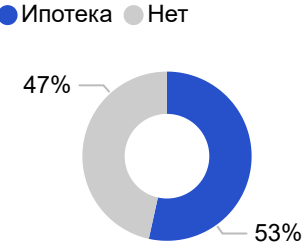
Кол-во лотов в сделках 24/25, Новая Москва, шт



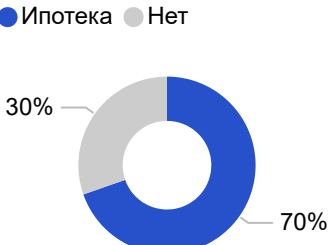
Кол-во лотов в сделках 24/25, Московская область, шт



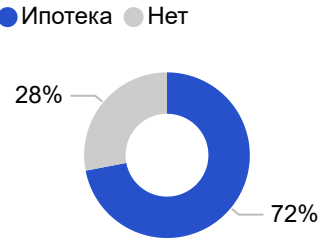
Доля лотов в сделках
с ипотекой в 2025г.



Доля лотов в сделках
с ипотекой в 2025г.



Доля лотов в сделках
с ипотекой в 2025г.



Период: январь-сентябрь

Динамика кол-ва лотов в сделках с
ипотекой, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	28 840	22 775	↓ -21,0%
2. Новая Москва	16 158	11 441	↓ -29,2%
3. Московская область	28 350	23 888	↓ -15,7%

Динамика долей сделок с ипотекой

Локация	2024	2025	Динамика долей 25/24
1. Москва	65,0%	52,6%	↓
2. Новая Москва	83,2%	68,7%	↓
3. Московская область	84,0%	71,3%	↓

Средний срок обременения в ипотечной сделке,
лет

Локация	2024	2025
1. Москва	26,8	26,7
2. Новая Москва	27,2	27,6
3. Московская область	26,7	26,8

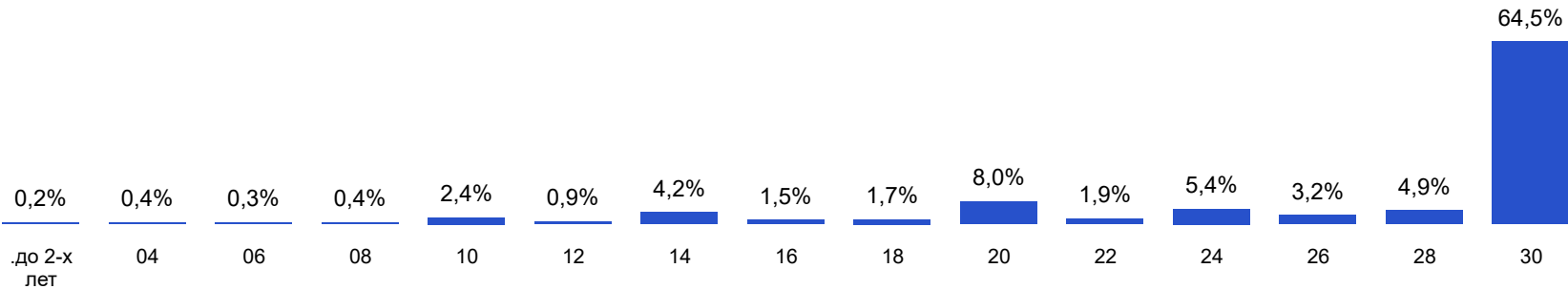
* Данные за октябрь 2025 г. неполные по дате договора.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК ПО СРОКАМ ОБРЕМЕНЕНИЯ, 2025Г.

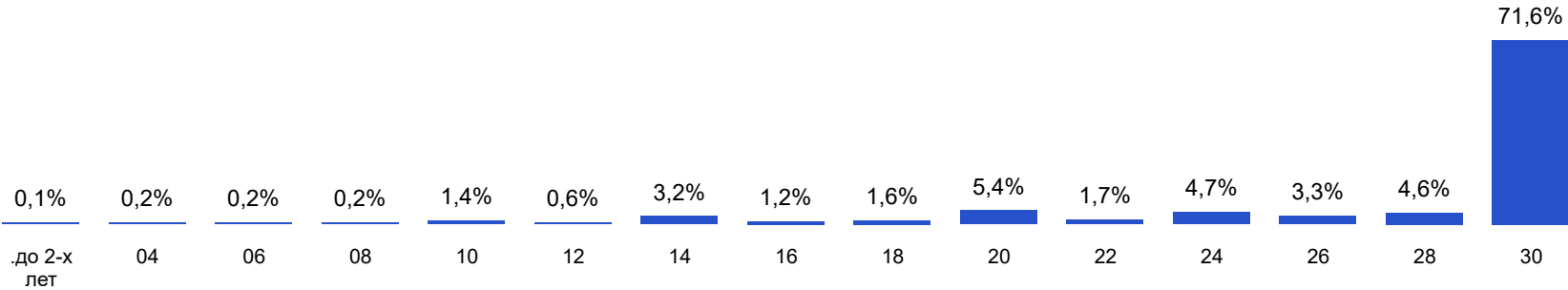
Период: январь-сентябрь

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

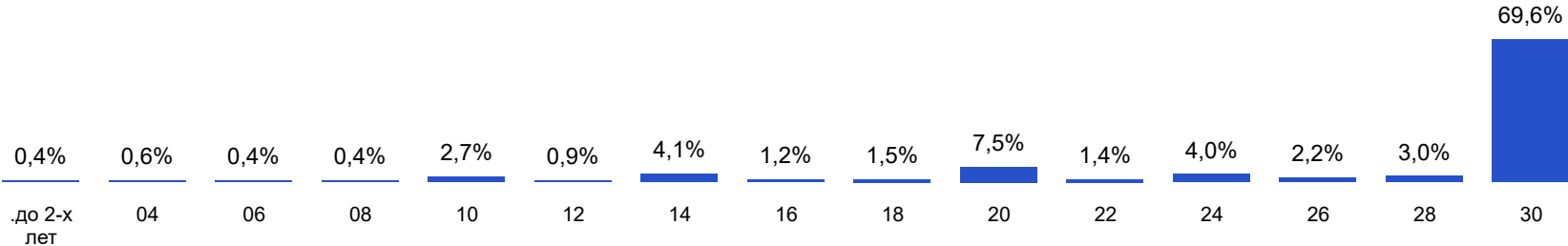
Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Москва



Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Новая Москва



Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Московская область



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025
1. Москва	26,8	26,7
2. Новая Москва	27,2	27,6
3. Московская область	26,8	26,8

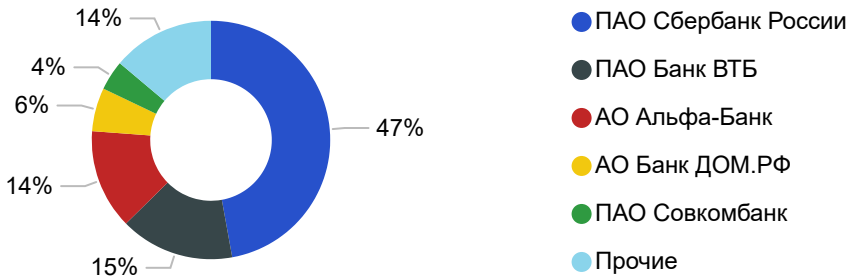
СТРУКТУРА БАНКОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ
В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК, 2025Г.

bnMAP.pro

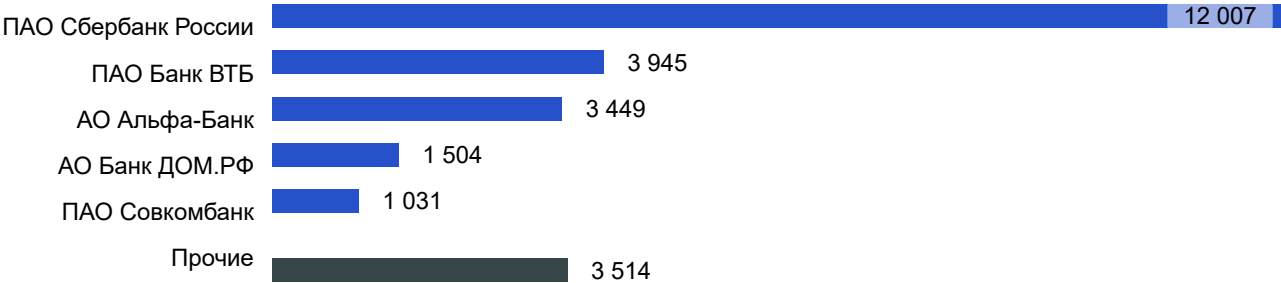
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

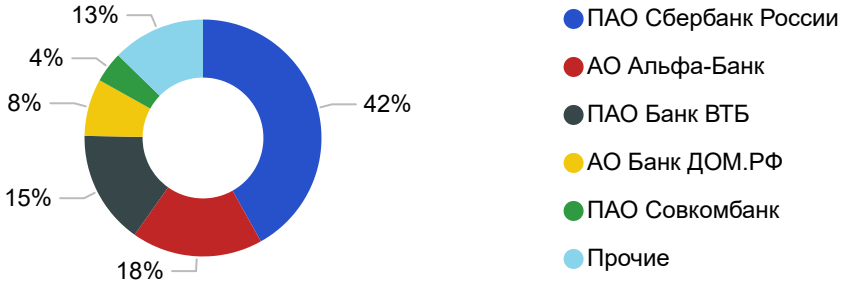
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Москва



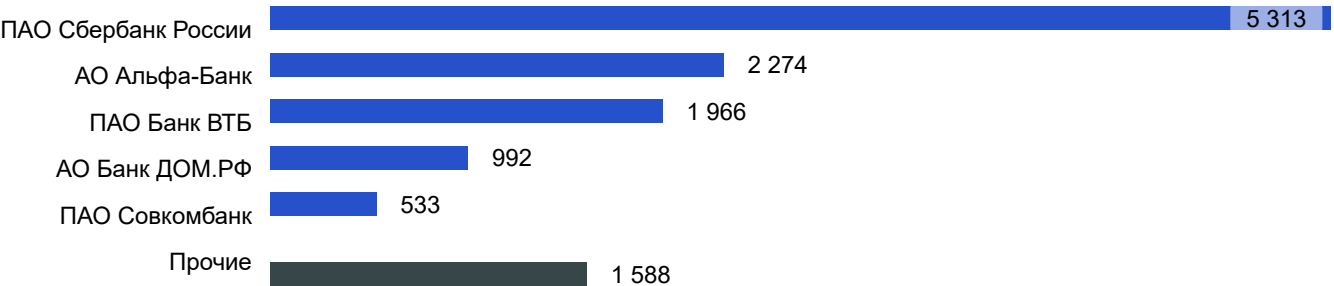
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами , Москва



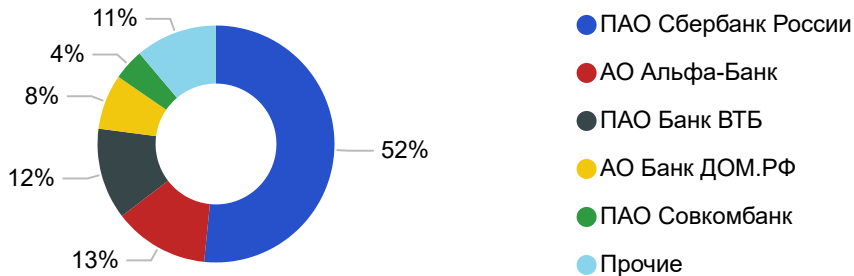
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Новая Москва



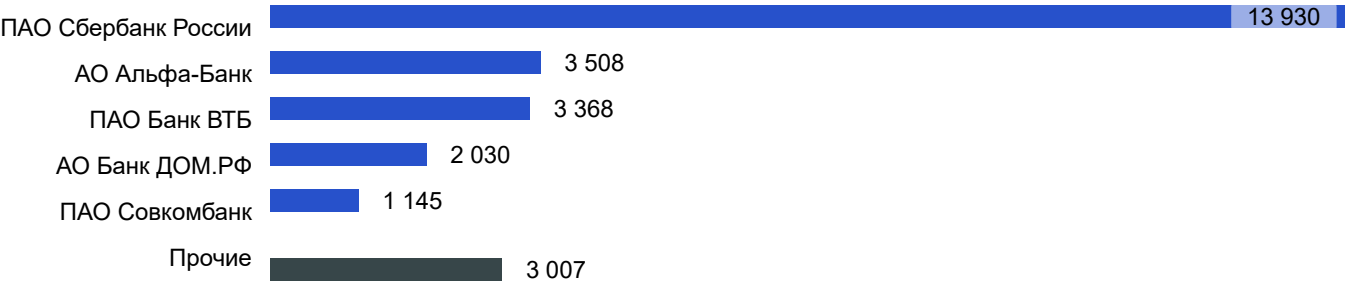
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами , Новая Москва



Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Московская область

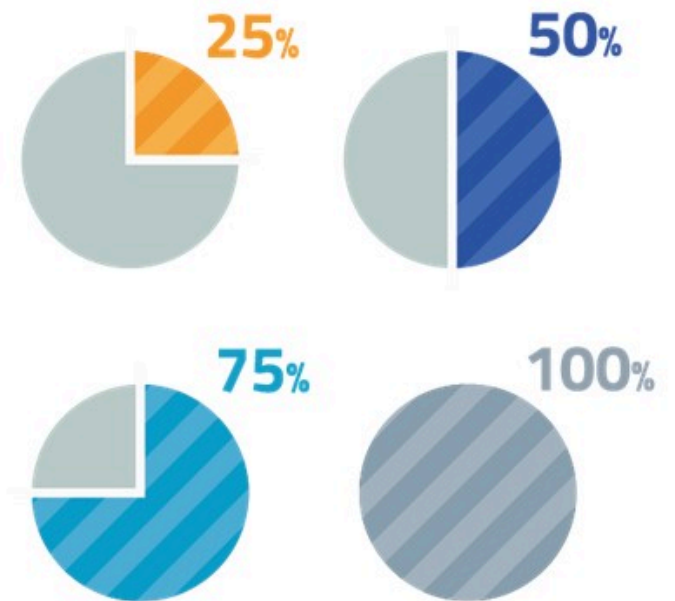


Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами , Московская область



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

Строительство и проектные объемы

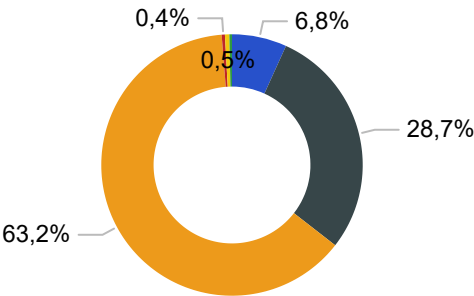
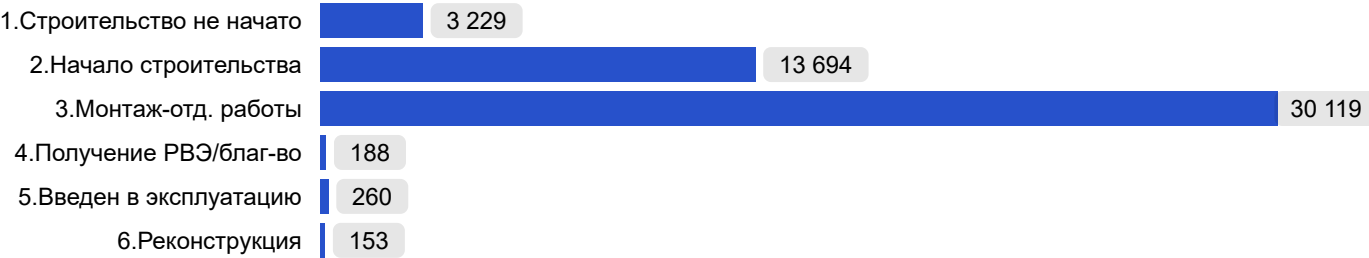


СТРУКТУРА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ
В СДЕЛКАХ В РЫНОК НА ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА, 2025Г.

Период: январь-октябрь

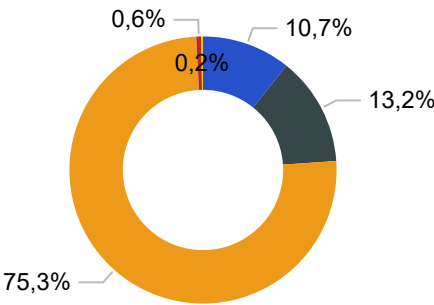
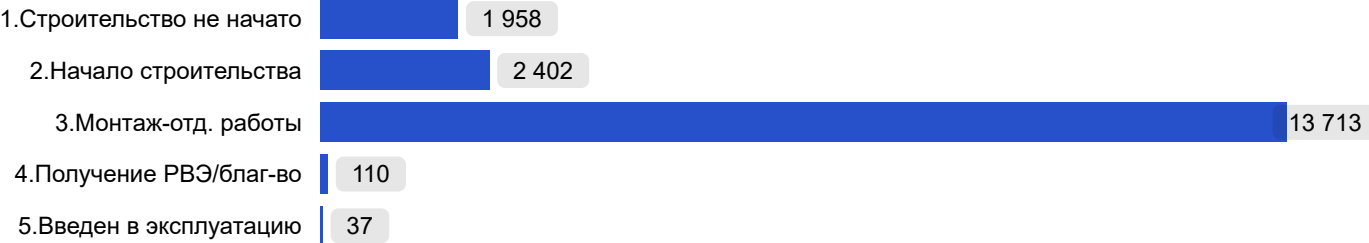
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Москва



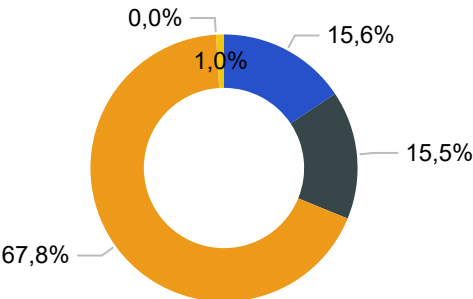
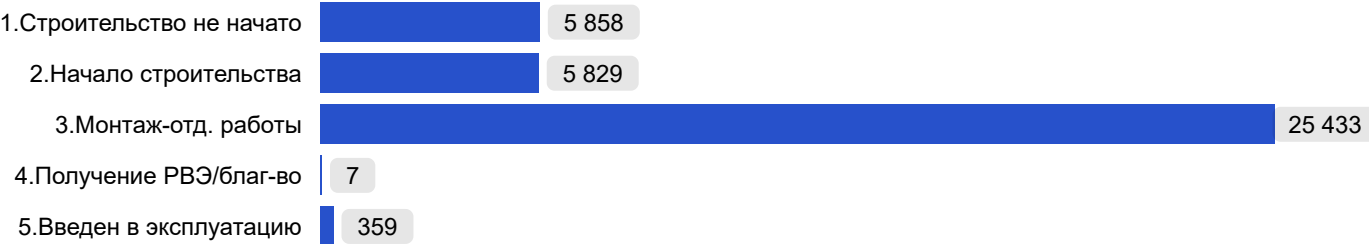
- 1. Строительство не начато
- 2. Начало строительства
- 3. Монтаж-отд. работы
- 4. Получение РВЭ/благ-во
- 5. Введен в эксплуатацию
- 6. Реконструкция

Новая Москва



- 1. Строительство не начато
- 2. Начало строительства
- 3. Монтаж-отд. работы
- 4. Получение РВЭ/благ-во
- 5. Введен в эксплуатацию

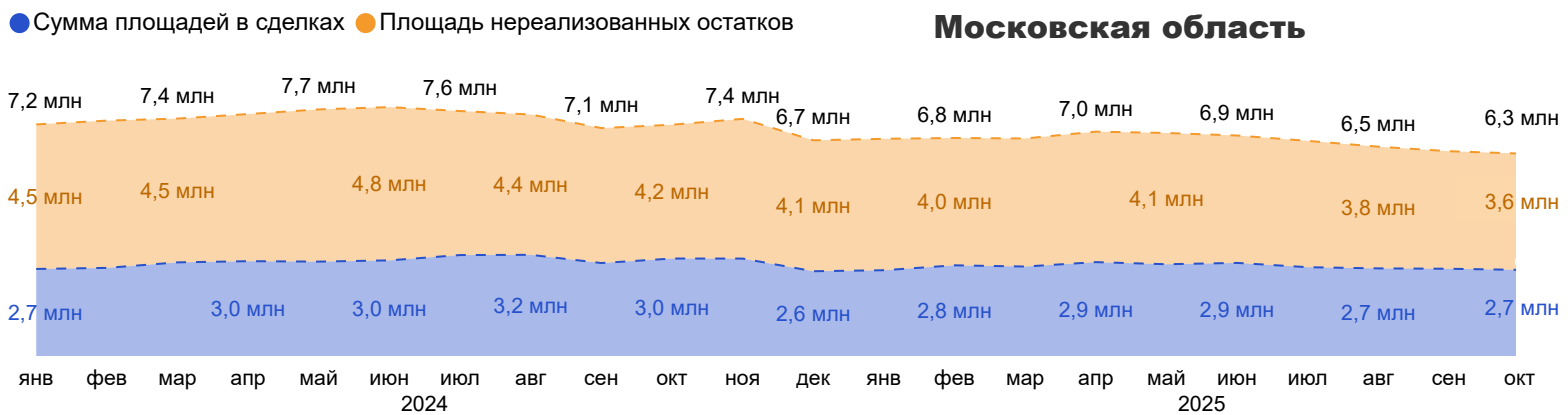
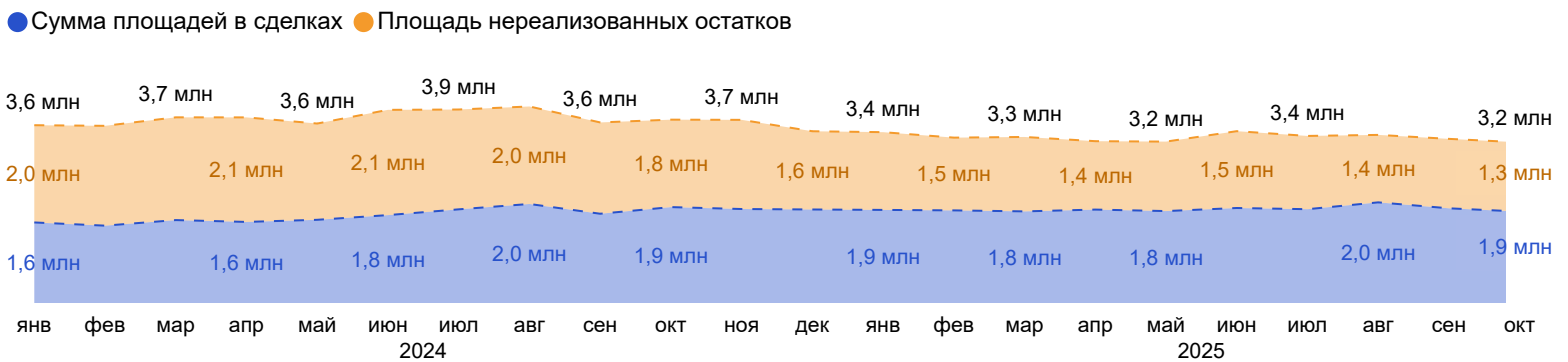
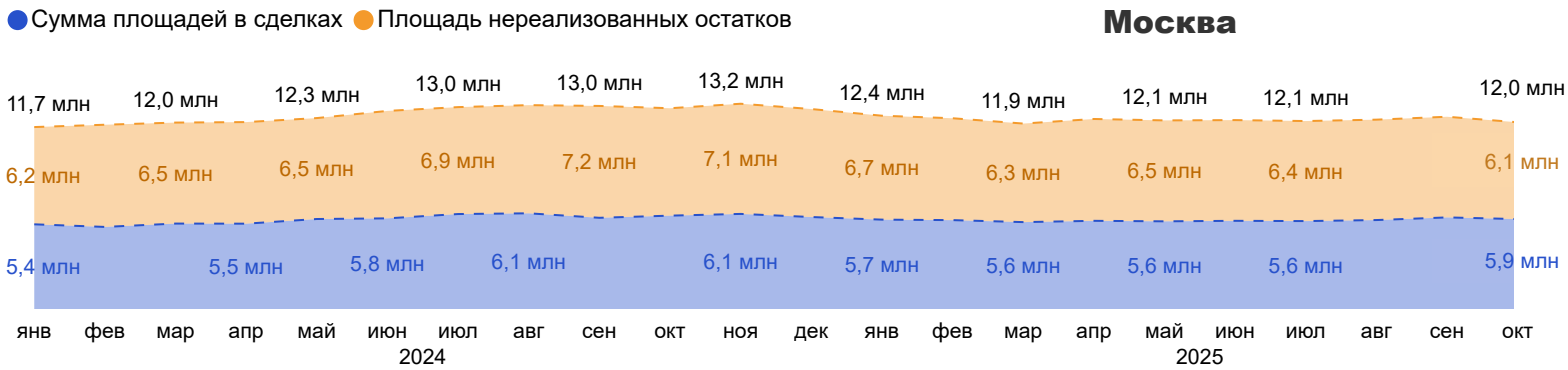
Московская область



- 1. Строительство не начато
- 2. Начало строительства
- 3. Монтаж-отд. работы
- 4. Получение РВЭ/благ-во
- 5. Введен в эксплуатацию

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

СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПЛОЩАДЕЙ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ И ПРОЕКТНЫЕ ОСТАТКИ НА ОКТЯБРЬ 2025



Данные представлены накопленным итогом, данные по сделкам за октябрь 2025 г. представлены как факт + прогноз.

* На текущий момент без учета вывода на экспозицию новых объемов

** Лоты на экспозиции в строящихся корпусах

Средний темп реализации лотов
на основе сделок за последние 12 мес.

258 225 кв.м /мес.

Расчетный срок реализации остатков*
~ **около 24 мес.**

Площадь на экспозиции, кв.м** Доля от проектных остатков
2,17 млн ~ 36%

Доля проектных остатков к общему проектному объему
~ **51%**

Средний темп реализации лотов
на основе сделок за последние 12 мес.

88 552 кв.м /мес.

Расчетный срок реализации остатков*
~ **около 15 мес.**

Площадь на экспозиции, кв.м** Доля от проектных остатков
0,68 млн ~ 50%

Доля проектных остатков к общему проектному объему
~ **42%**

Средний темп реализации лотов
на основе сделок за последние 12 мес.

155 663 кв.м /мес.

Расчетный срок реализации остатков*
~ **около 23 мес.**

Площадь на экспозиции, кв.м** Доля от проектных остатков
1,73 млн ~ 48%

Доля проектных остатков к общему проектному объему
~ **57%**