



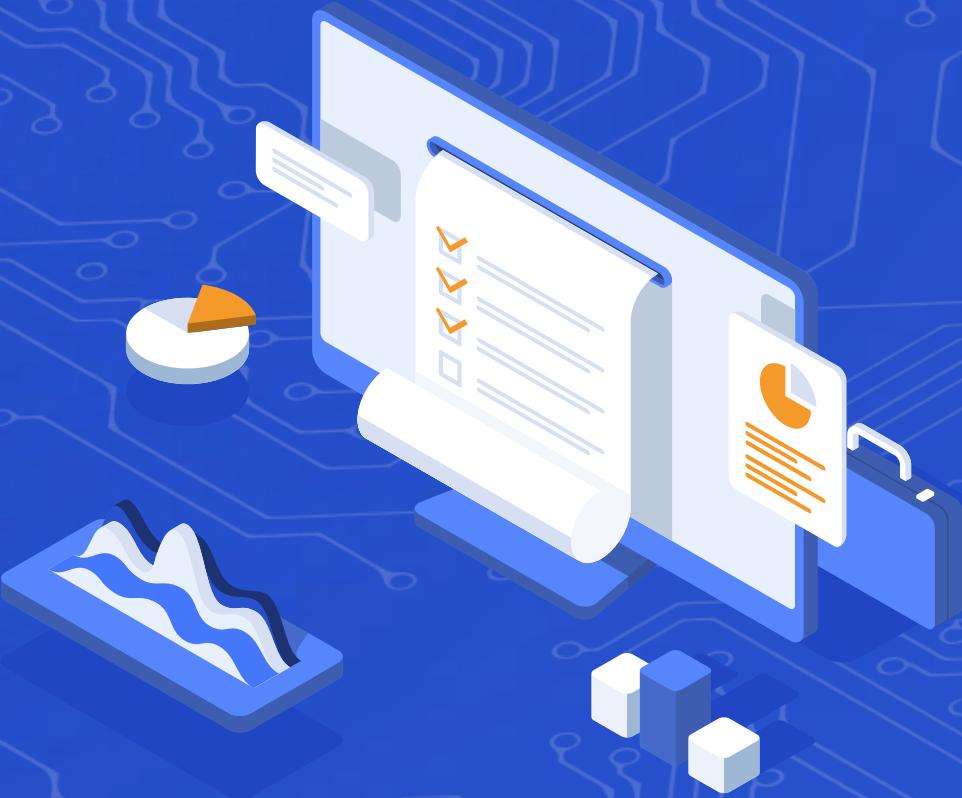
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

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 и методология, используемые в отчете

бнMAP.pro

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.

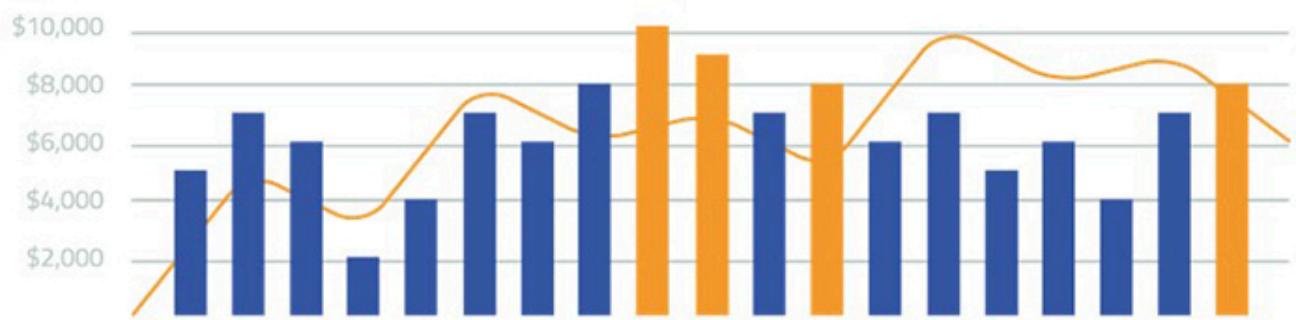
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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

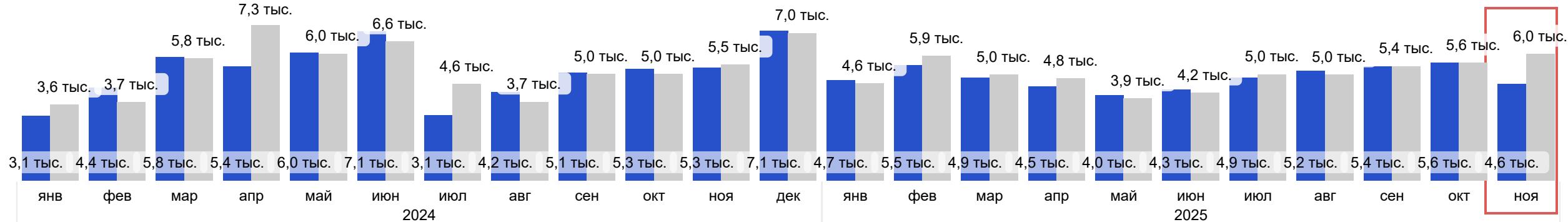
Сделки: структура и динамика



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

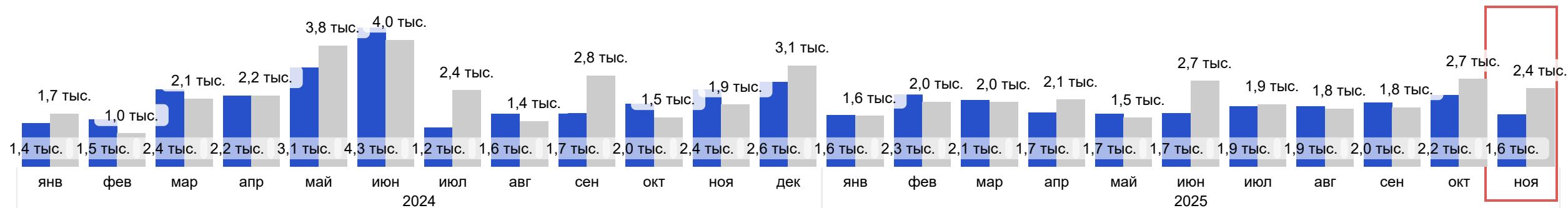
бнMAP.pro

Кол-во лотов в сделках, шт., Москва

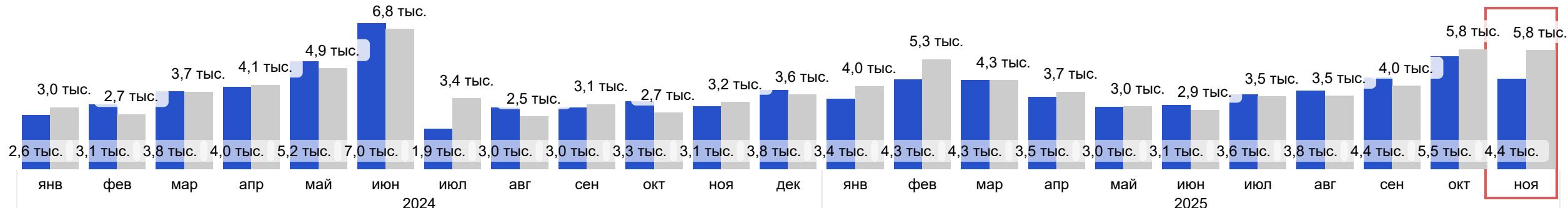


Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



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



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

по Дате регистрации

по Дате договора

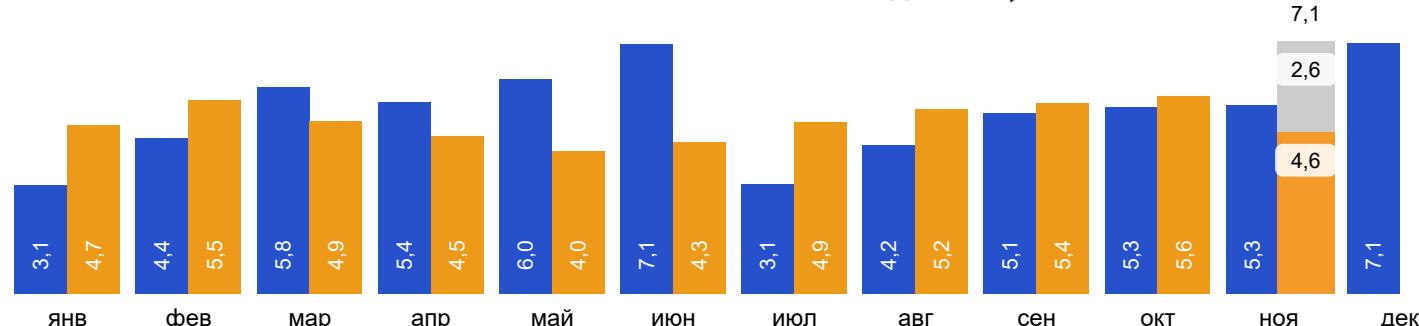
ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

ГД ● 2024 ○ 2025

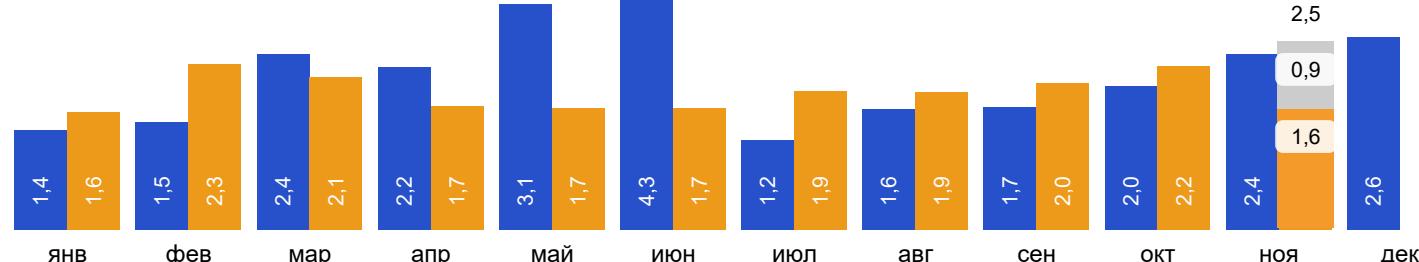
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



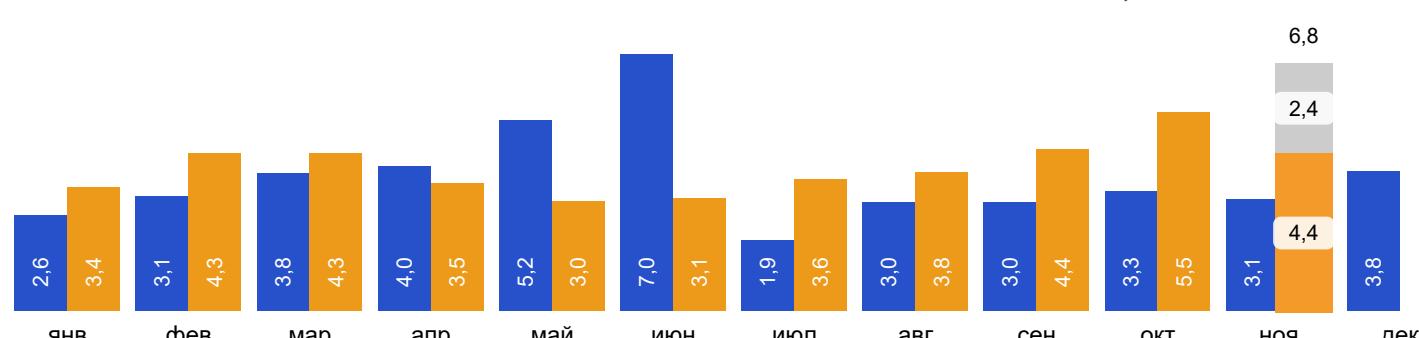
ГД ● 2024 ○ 2025

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



ГД ● 2024 ○ 2025

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



Период: январь-октябрь

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	49,5 тыс.	48,9 тыс.	⬇ -1,3%
2. Новая Москва	21,3 тыс.	18,9 тыс.	⬇ -11,3%
3. Московская область	37,0 тыс.	39,0 тыс.	⬆ 5,3%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД	2024		2025	
	Локация	Кол-во опт. сделок	Доля опта в общ. объеме	Кол-во опт. сделок
1. Москва	113	0,2%	8	0,0%
3. Московская область	30	0,1%	368	0,9%

Прогнозные показатели

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

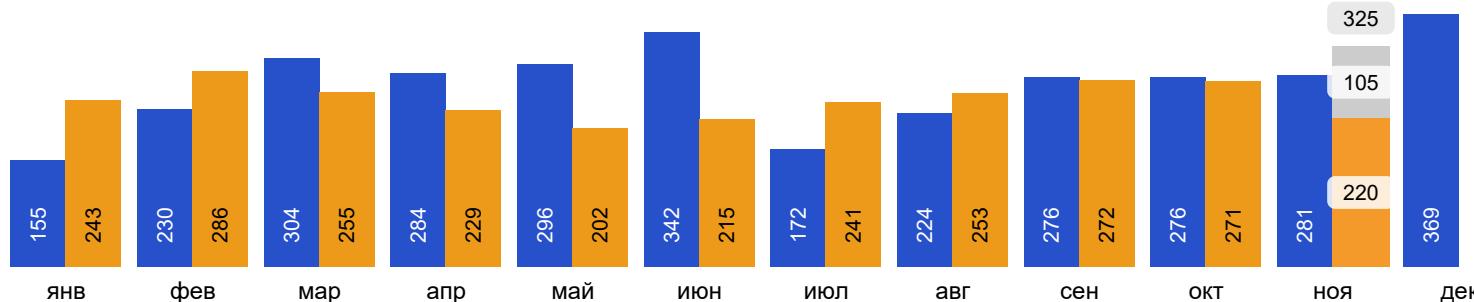
ДИНАМИКА ПЛОЩАДИ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

ГД ● 2024 ○ 2025



ГД ● 2024 ○ 2025

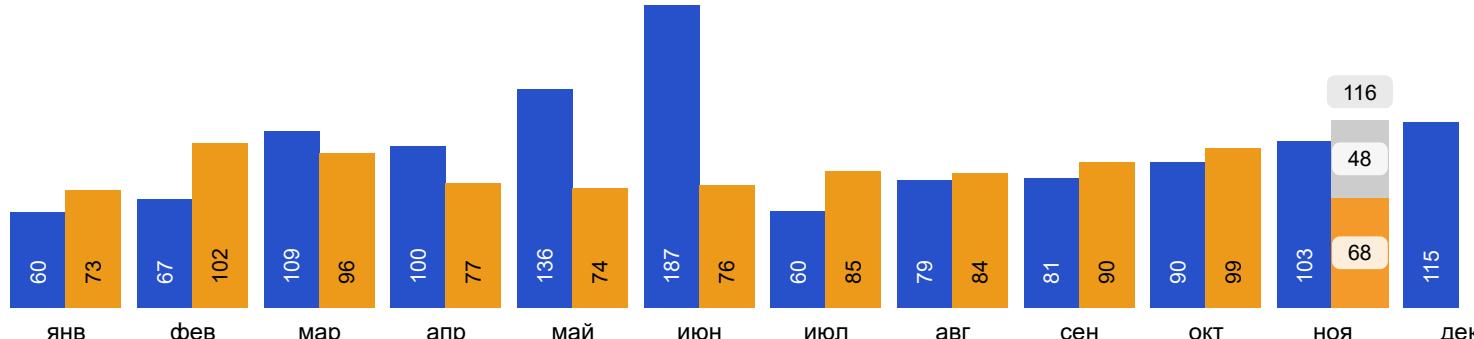
Новая Москва. Площадь лотов в сделках, тыс. кв.м

Период: январь-октябрь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	2 559,8 тыс.	2 468,2 тыс.	⬇️ -3,6%
2. Новая Москва	969,1 тыс.	855,8 тыс.	⬇️ -11,7%
3. Московская область	1 639,1 тыс.	1 681,1 тыс.	⬆️ 2,6%

ГД ● 2024 ○ 2025



ГД ● 2024 ○ 2025

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

Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

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



Прогнозные показатели

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

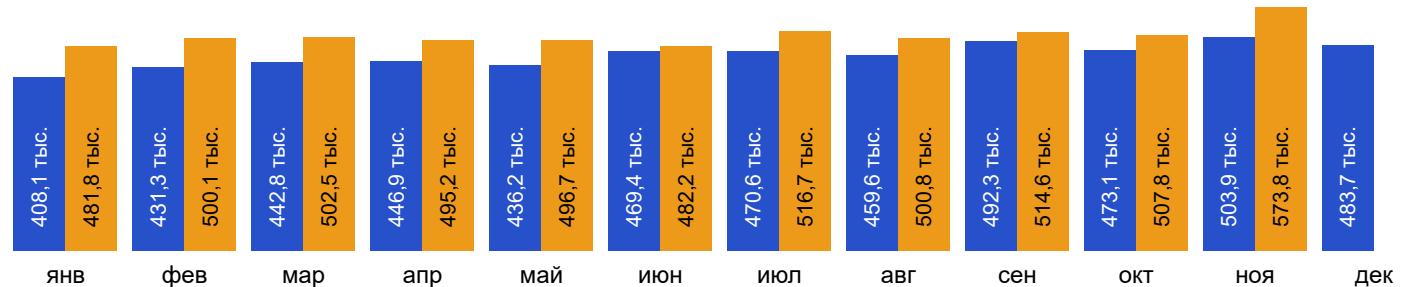
ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

ГД ● 2024 ○ 2025

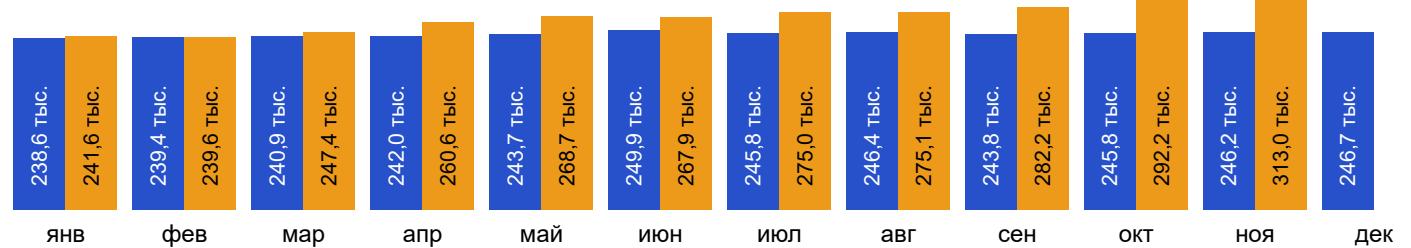
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



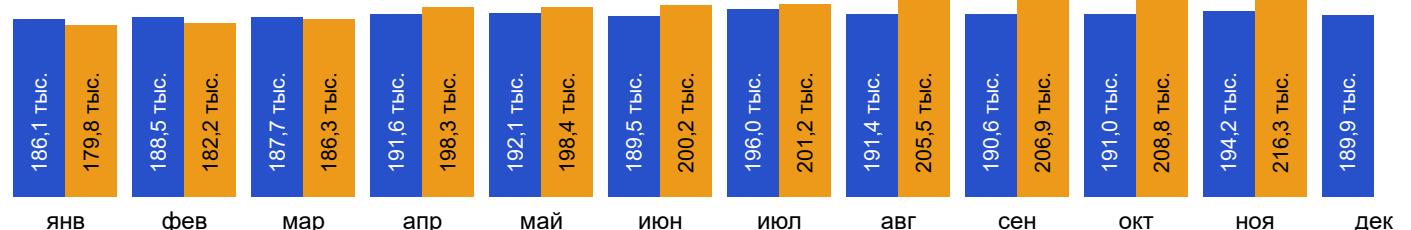
ГД ● 2024 ○ 2025

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



ГД ● 2024 ○ 2025

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



Период: январь-октябрь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	1 155,2 млрд	1 231,0 млрд	↑ 6,56%
2. Новая Москва	236,7 млрд	226,7 млрд	↓ -4,20%
3. Московская область	309,5 млрд	330,8 млрд	↑ 6,87%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	454,8 тыс.	500,4 тыс.	↑ 10,0%
2. Новая Москва	244,3 тыс.	265,1 тыс.	↑ 8,5%
3. Московская область	190,3 тыс.	197,2 тыс.	↑ 3,6%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	23,5 млн	25,2 млн	↑ 7,6%
2. Новая Москва	11,1 млн	12,0 млн	↑ 8,0%
3. Московская область	8,4 млн	8,5 млн	↑ 0,9%

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

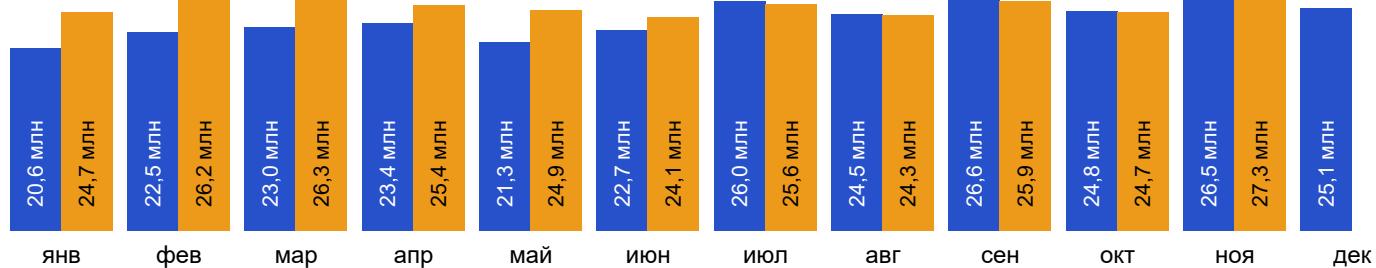
ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

ГД ● 2024 ○ 2025

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

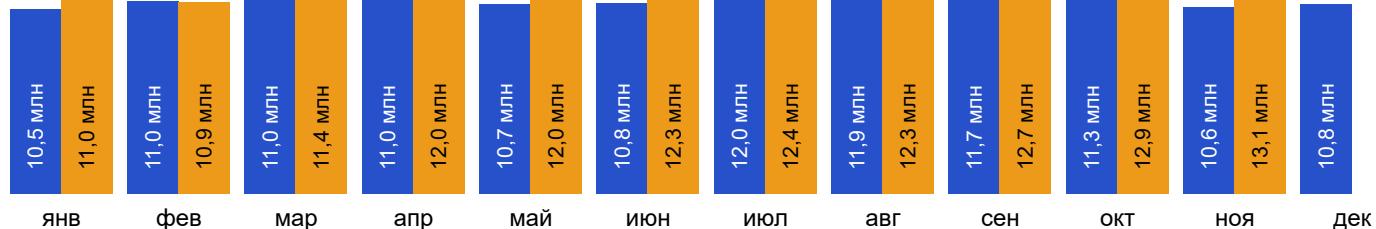
Средний бюджет лота в сделках (руб), Москва



Период: январь-октябрь

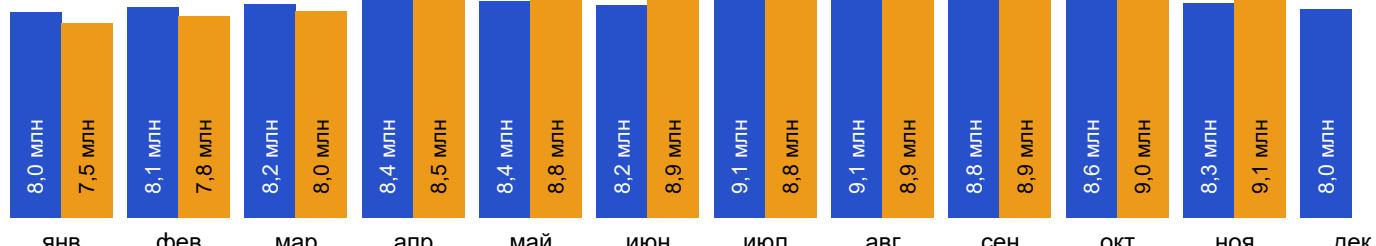
ГД ● 2024 ○ 2025

Средний бюджет лота в сделках (руб), Новая Москва



ГД ● 2024 ○ 2025

Средний бюджет лота в сделках (руб), Московская область



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	1 155,2 млрд	1 231,0 млрд	▲ 6,6%
2. Новая Москва	236,7 млрд	226,7 млрд	▼ -4,2%
3. Московская область	309,5 млрд	330,8 млрд	▲ 6,9%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	454,8 тыс.	500,4 тыс.	▲ 10,0%
2. Новая Москва	244,3 тыс.	265,1 тыс.	▲ 8,5%
3. Московская область	190,3 тыс.	197,2 тыс.	▲ 3,6%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	23,5 млн	25,2 млн	▲ 7,6%
2. Новая Москва	11,1 млн	12,0 млн	▲ 8,0%
3. Московская область	8,4 млн	8,5 млн	▲ 0,9%

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

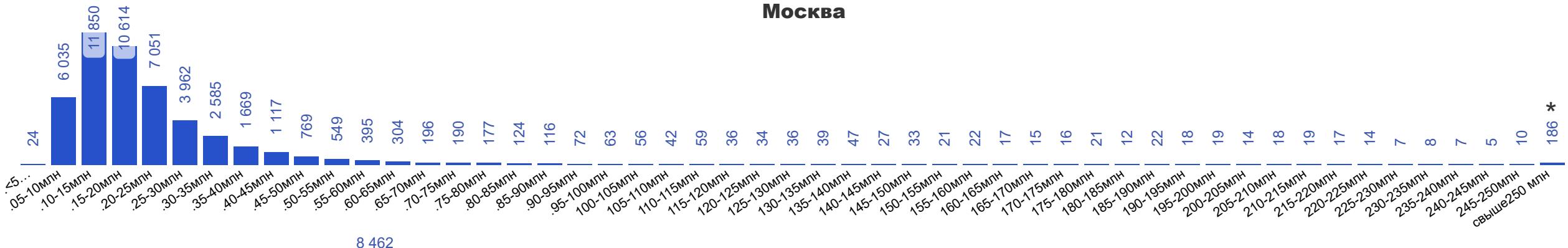
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ БЮДЖЕТОВ 2025Г.

бнMAP.pro

Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Москва



Новая Москва



Московская область



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

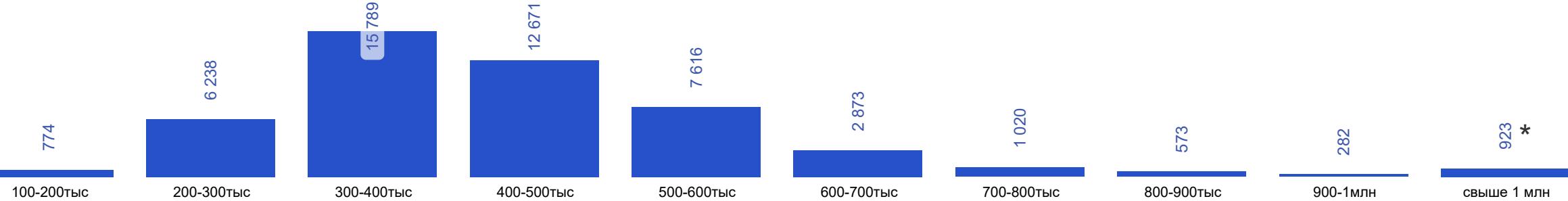
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ЦЕНЫ КВ.М 2025Г.

бнMAP.pro

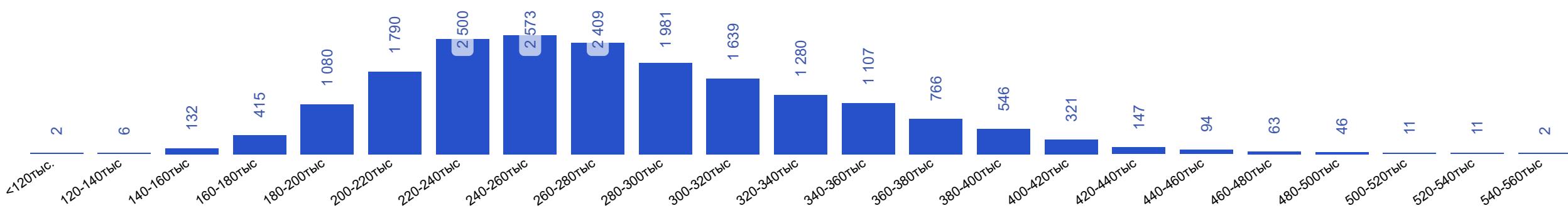
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

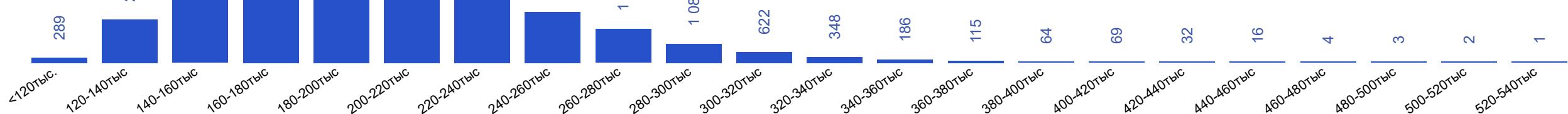
Москва



Новая Москва



Московская область



* Доля лотов в диапазоне цены кв.м свыше 1 млн = 1,9%

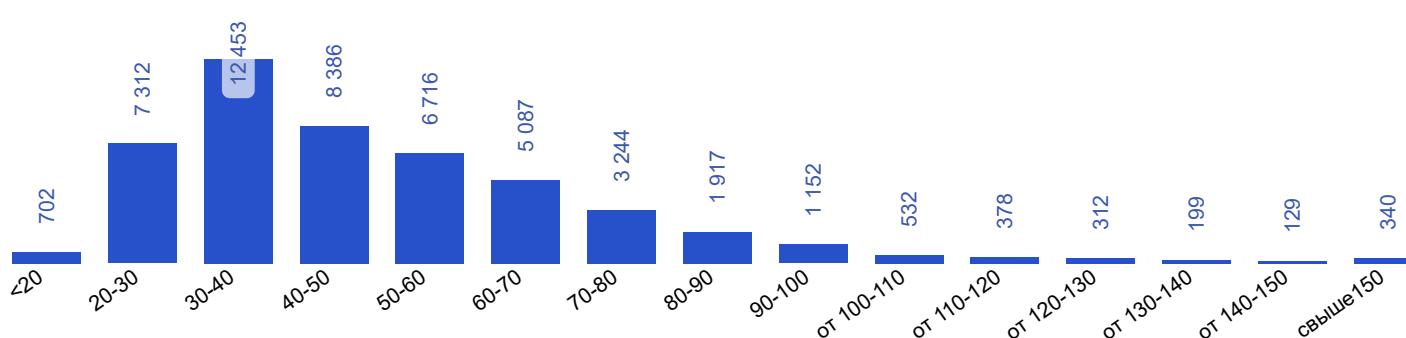
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ 2025Г.

bnMAP.pro

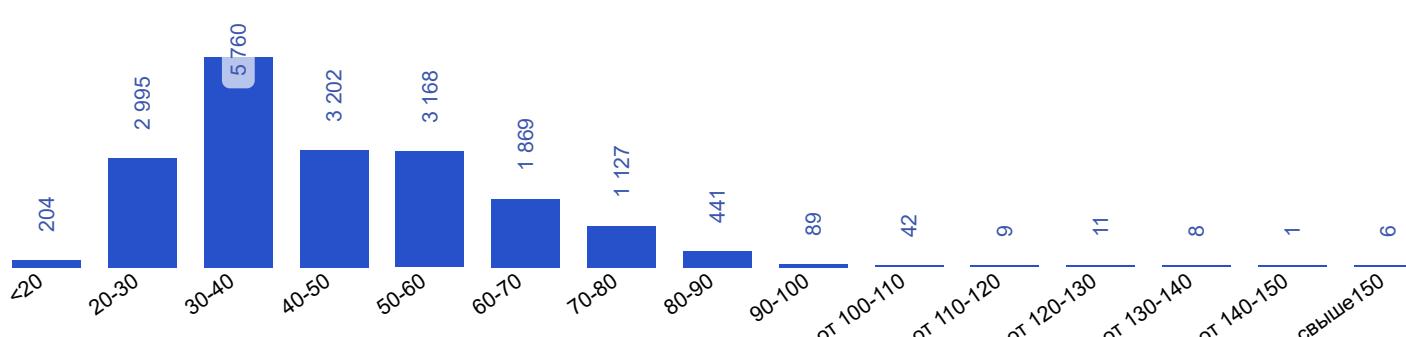
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

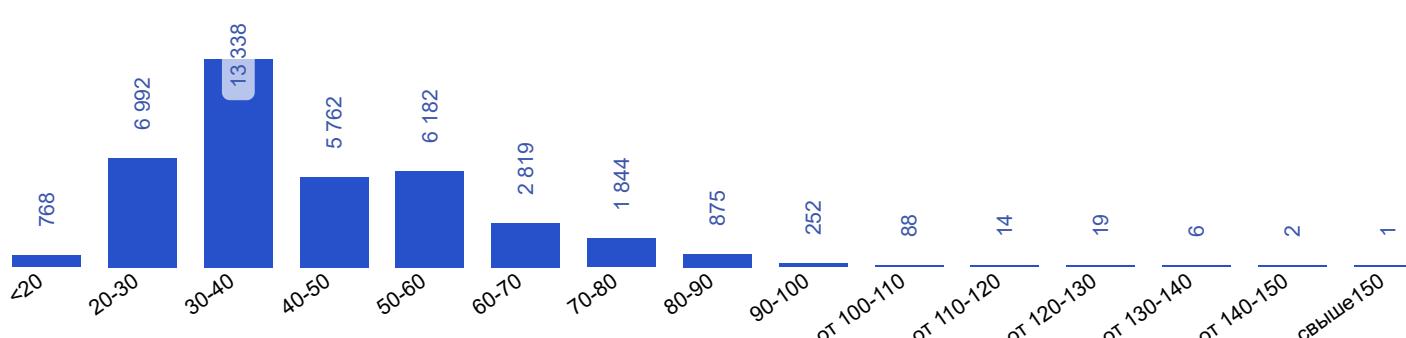
Москва



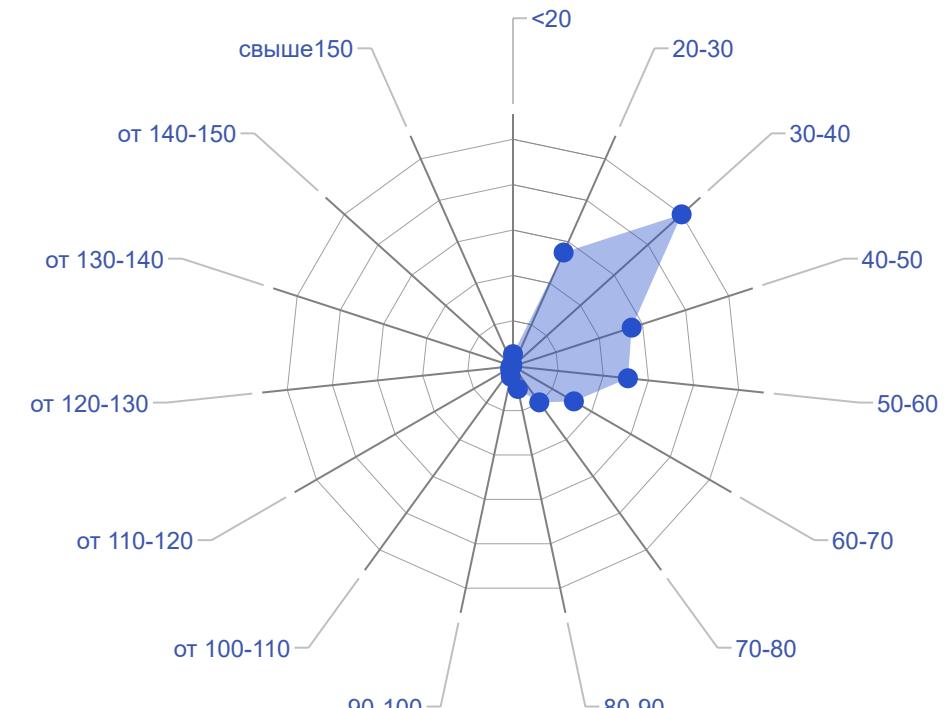
Новая Москва



Московская область



Московский регион



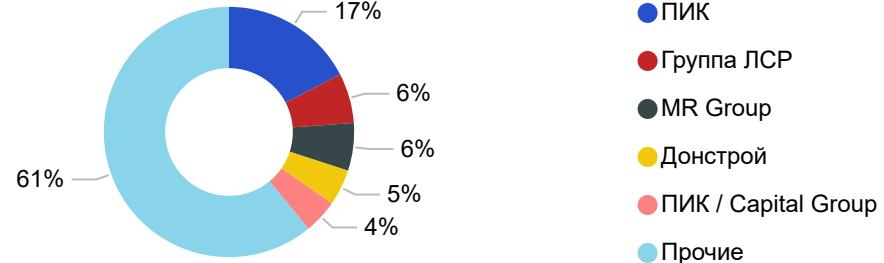
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

бнMAP.pro

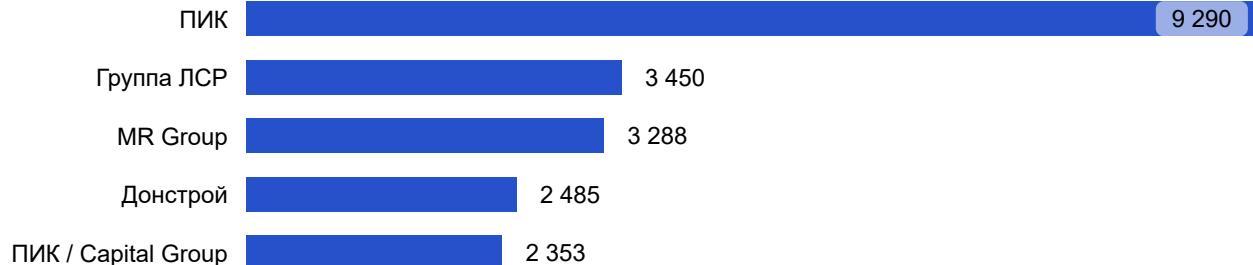
Период: [январь-ноябрь](#)

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

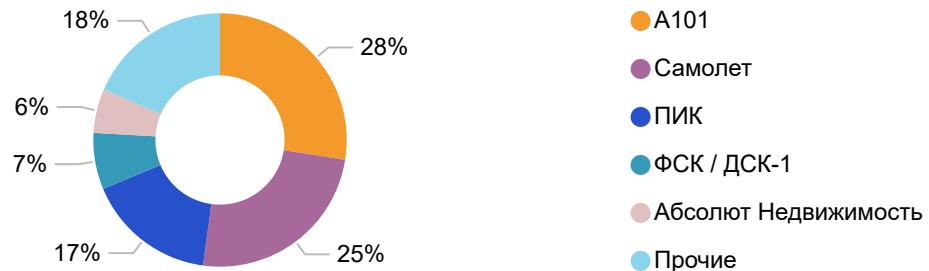
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



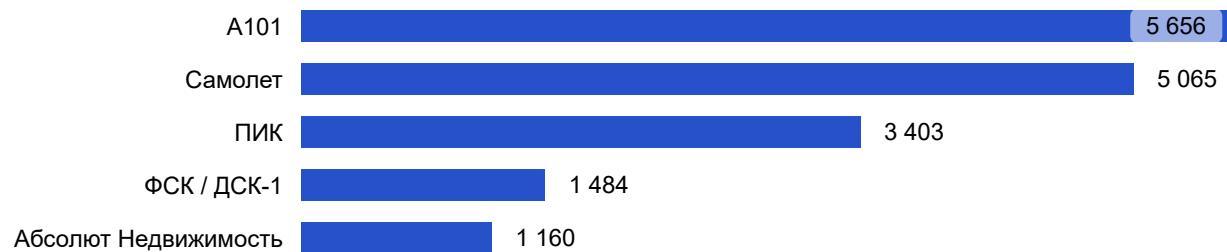
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



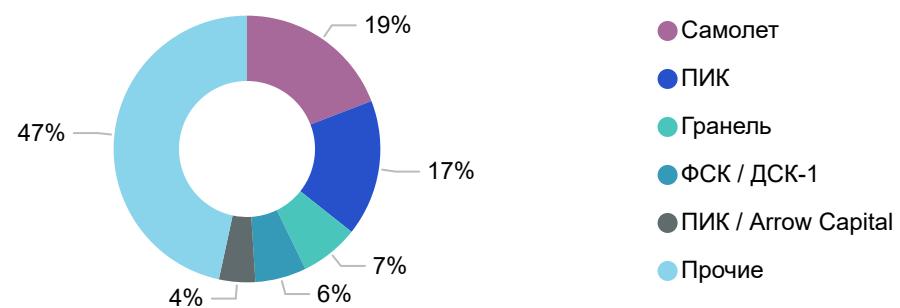
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



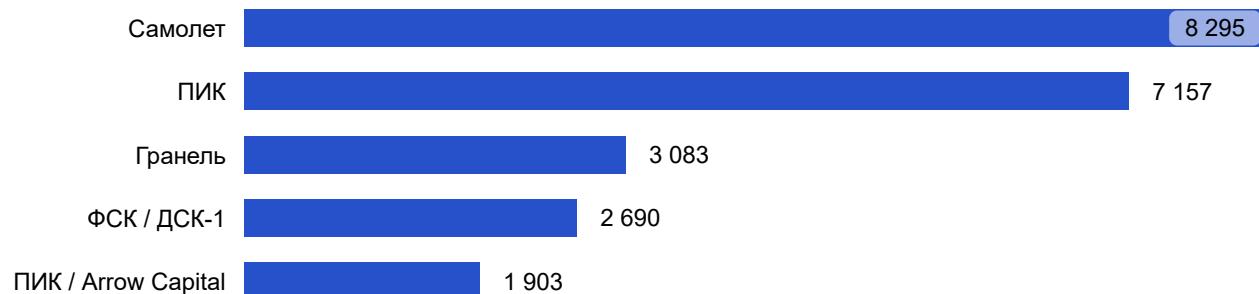
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



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



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

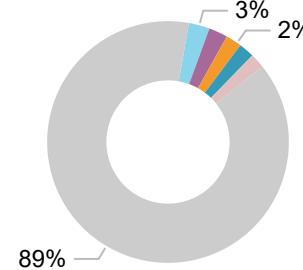


* Данные за ноябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

бнMAP.pro

Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Москва



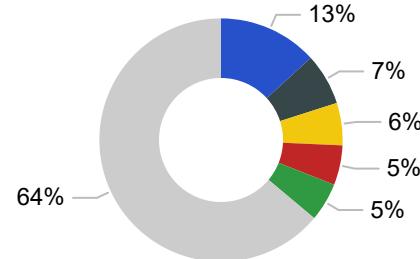
Период: январь-ноябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

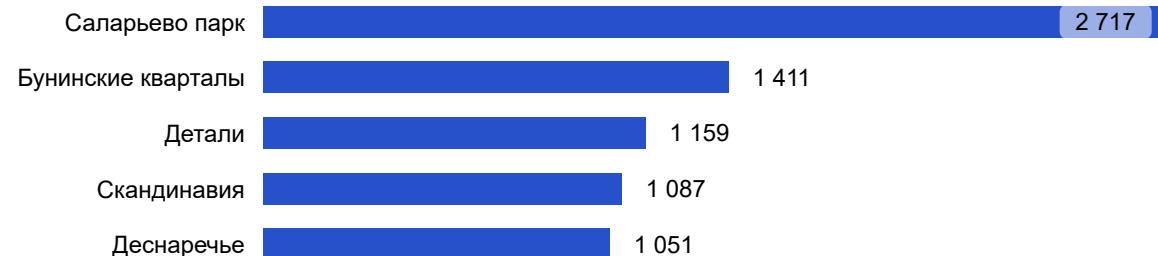
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Москва



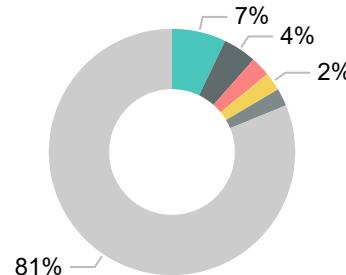
Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



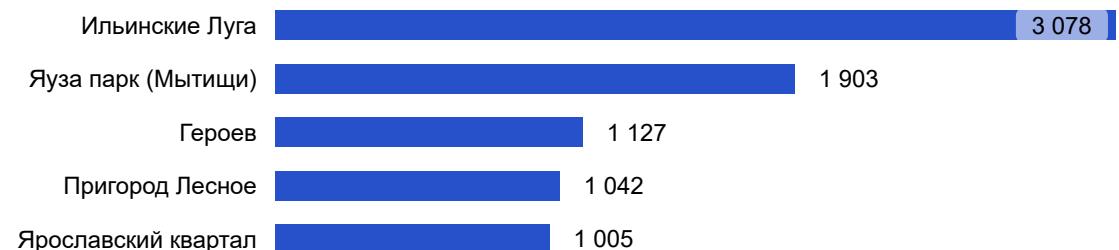
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Новая Москва



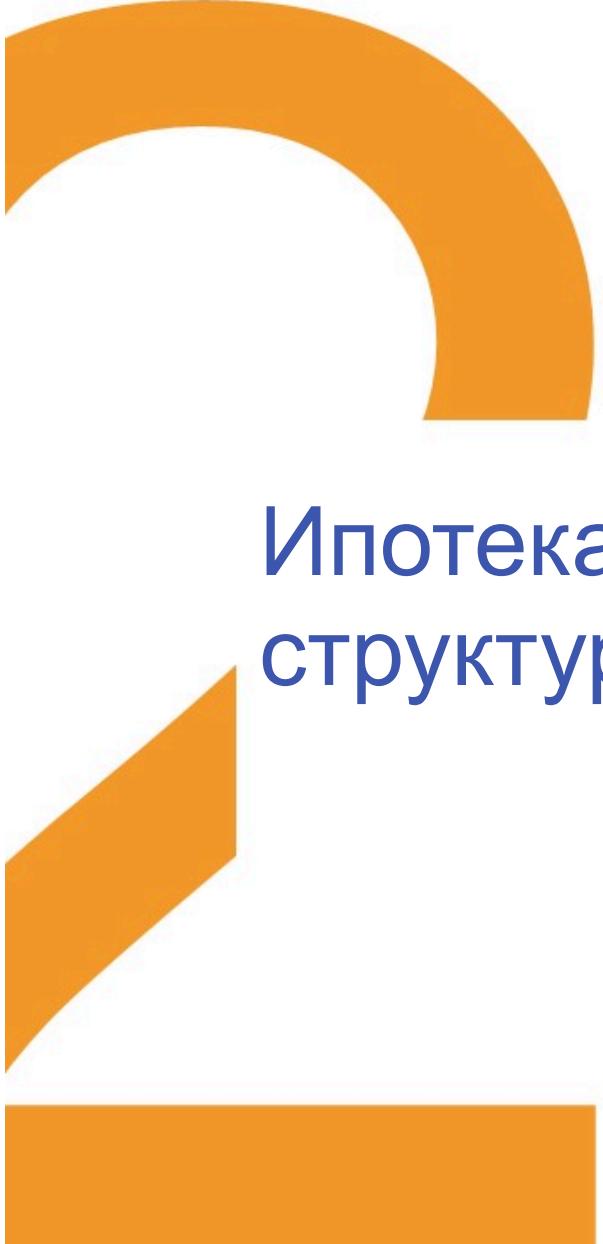
Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Московская область



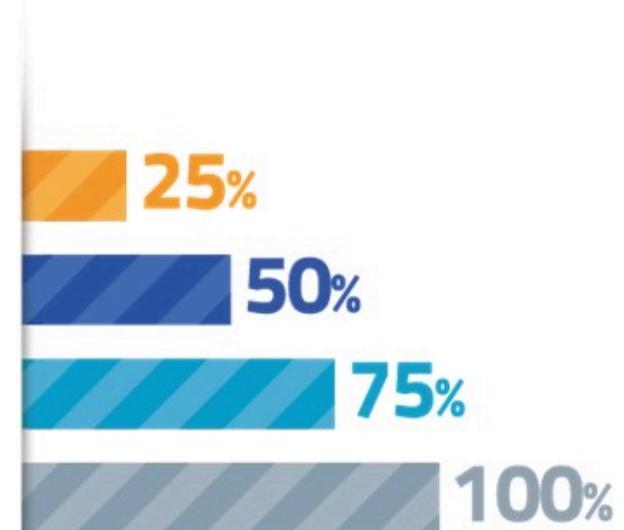
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Московская область



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



Ипотека: структура и динамика

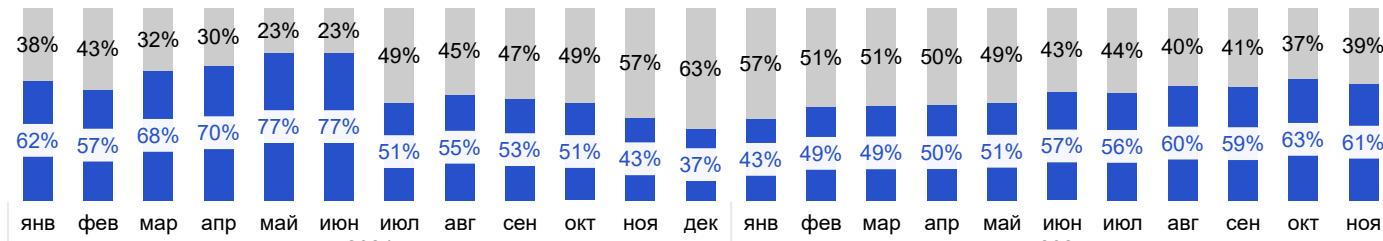


ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

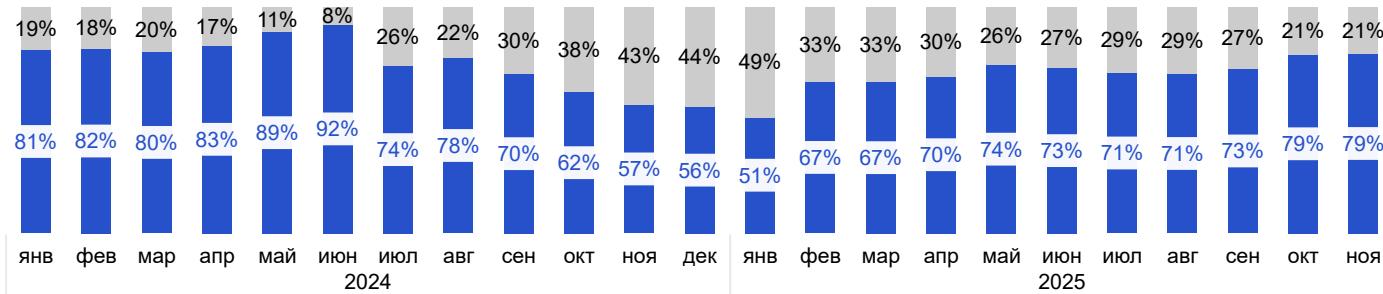
Кол-во лотов в сделках 24/25, Москва, шт

● Ипотека ● Нет



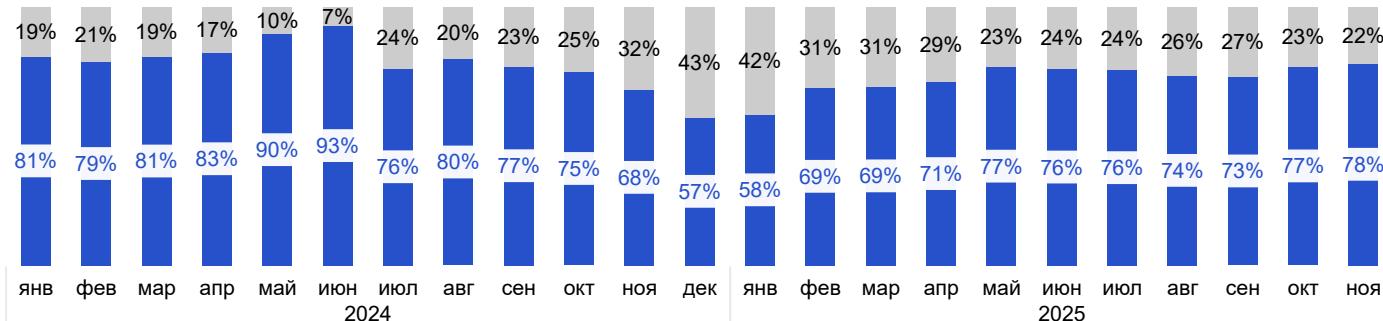
Кол-во лотов в сделках 24/25, Новая Москва, шт

● Ипотека ● Нет

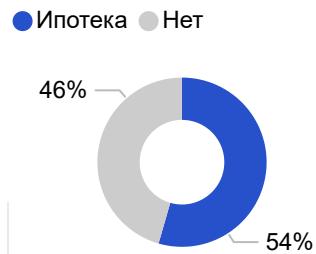


Кол-во лотов в сделках 24/25, Московская область, шт

● Ипотека ● Нет



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2025г.



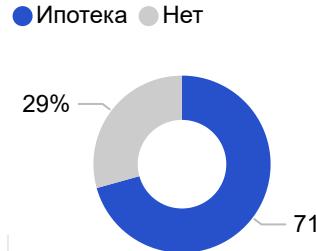
Период: январь-октябрь

Динамика кол-ва лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация 2024 2025 Динамика 25/24

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
1. Москва	31 514	26 336	↓ -16,4%
2. Новая Москва	17 379	13 233	↓ -23,9%
3. Московская область	30 785	28 098	↓ -8,7%

Доля лотов в сделках с ипотекой в 2025г.



Динамика долей 25/24

Локация	2024	2025	Динамика долей 25/24
1. Москва	81,5%	63,7%	↓
2. Новая Москва	83,2%	69,9%	↓
3. Московская область	83,2%	72,1%	↓

Доля лотов в сделках с ипотекой в 2025г.

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация 2024 2025

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

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

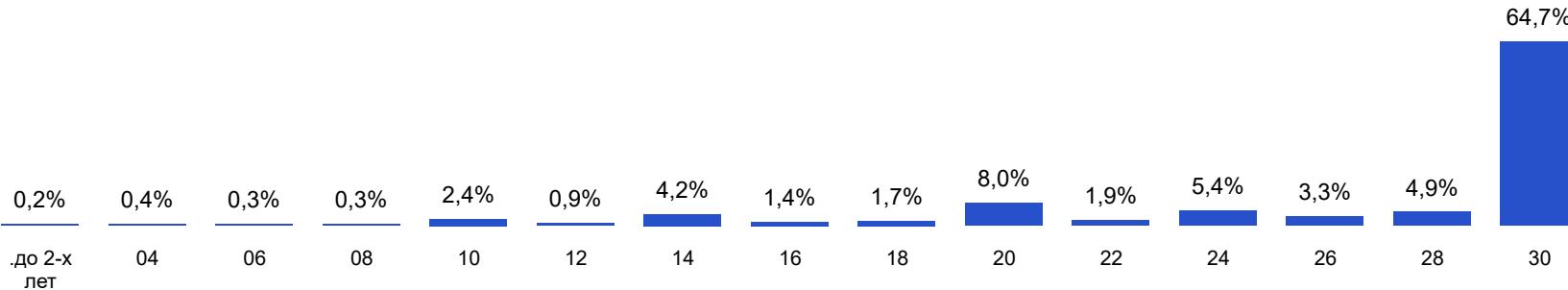
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК ПО СРОКАМ ОБРЕМЕНЕНИЯ, 2025Г.

бнMAP.pro

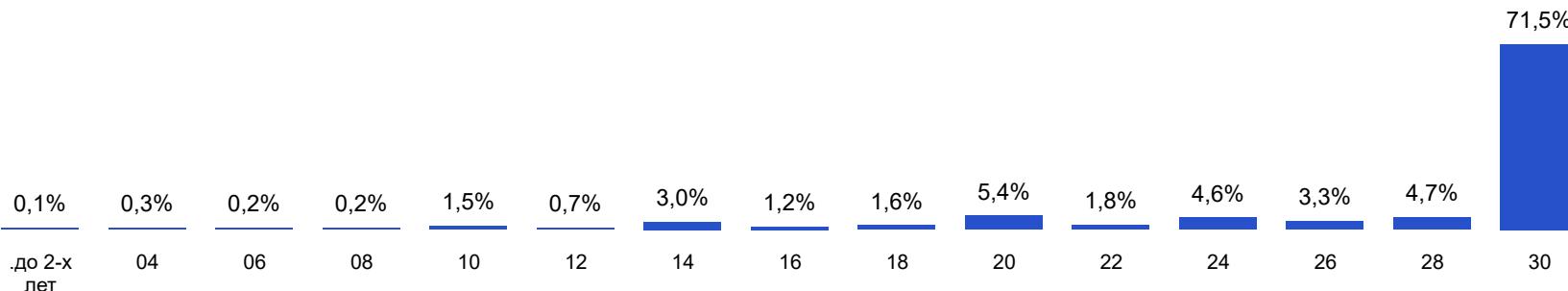
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

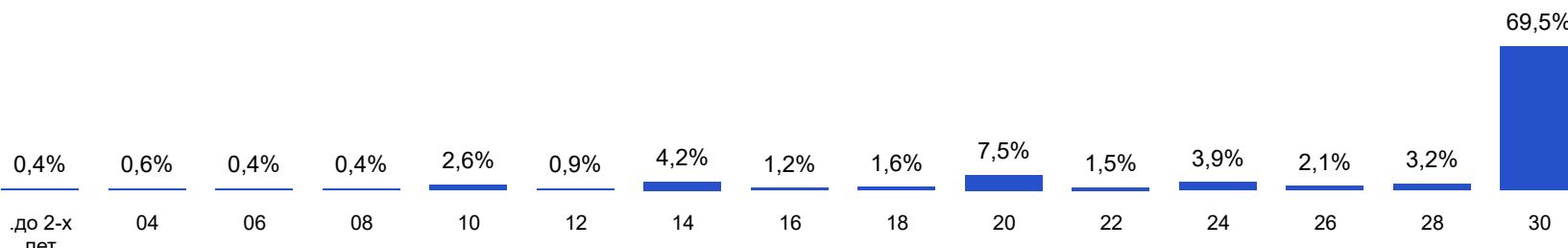
Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Москва



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

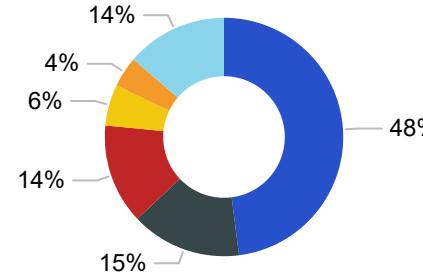
Локация	2024	2025
1. Москва	26,8	26,8
2. Новая Москва	27,2	27,6
3. Московская область	26,8	26,9

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

bnMAP.pro

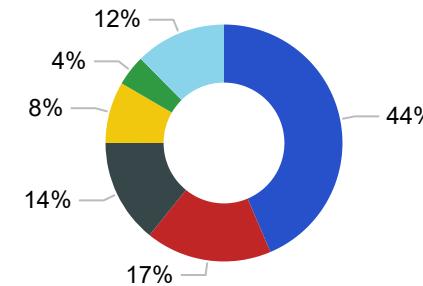
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Москва



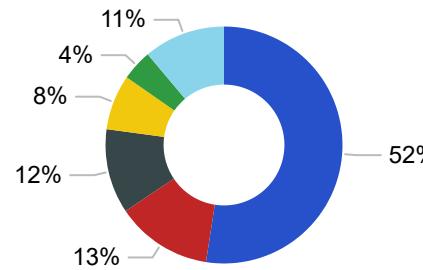
- ПАО Сбербанк России
- ПАО Банк ВТБ
- АО Альфа-Банк
- АО Банк ДОМ.РФ
- МКБ (ПАО)
- Прочие

Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Новая Москва



- ПАО Сбербанк России
- АО Альфа-Банк
- ПАО Банк ВТБ
- АО Банк ДОМ.РФ
- ПАО Совкомбанк
- Прочие

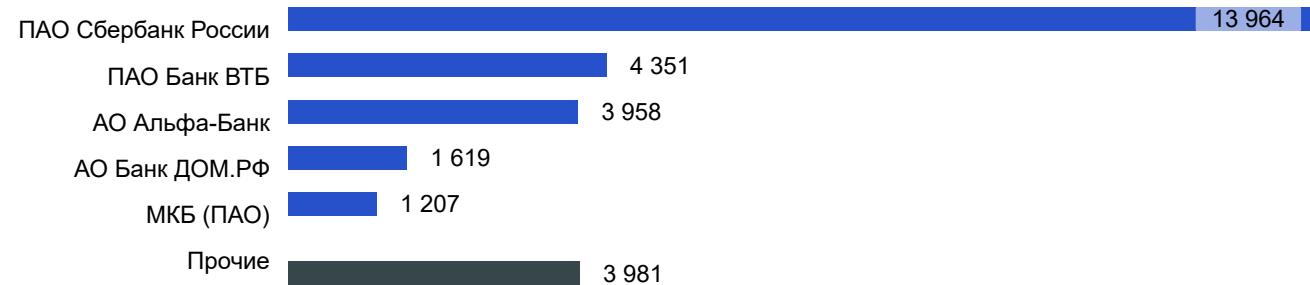
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Московская область



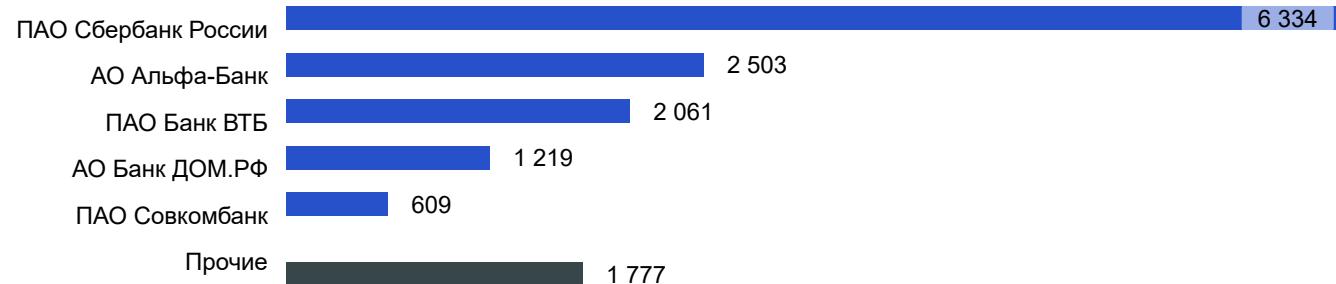
- ПАО Сбербанк России
- АО Альфа-Банк
- ПАО Банк ВТБ
- АО Банк ДОМ.РФ
- ПАО Совкомбанк
- Прочие

Период: январь-ноябрь

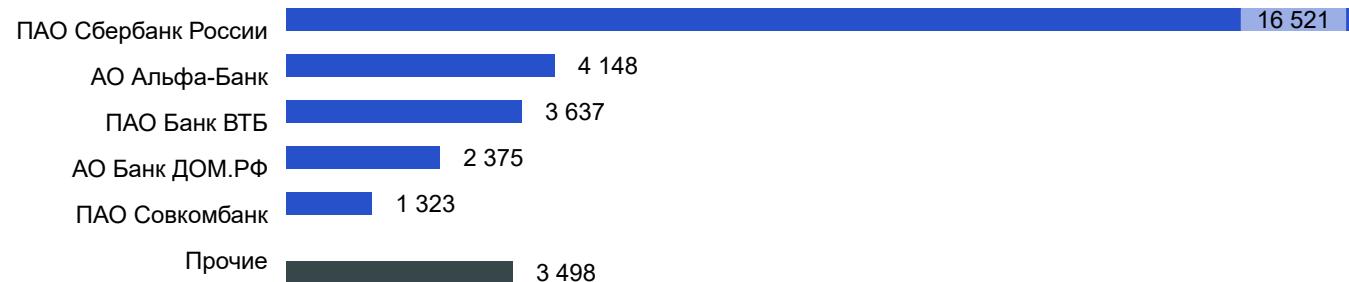
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами , Москва



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



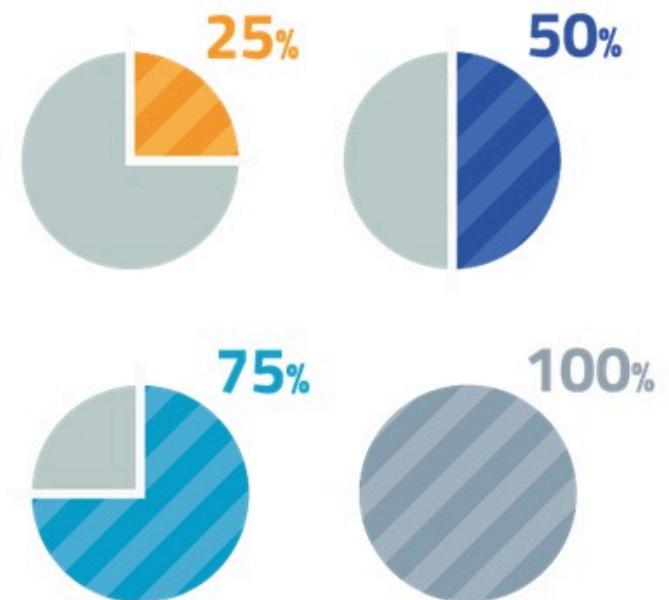
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами , Московская область



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

2

Строительство и проектные объемы



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

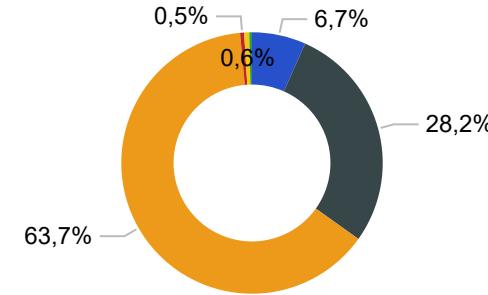
bnMAP.pro

Период: январь-ноябрь

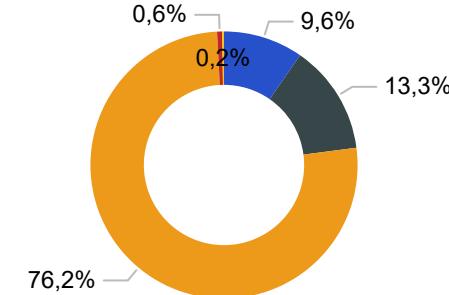
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Москва

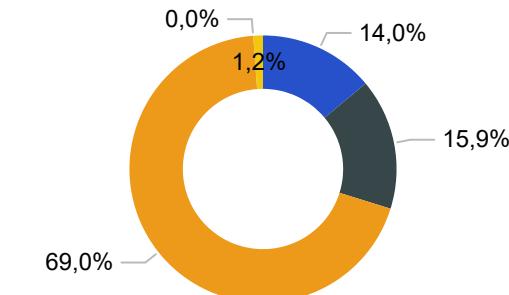
1.Строительство не начато	3 558
2.Начало строительства	15 070
3.Монтаж-отд. работы	34 015
4.Получение РВЭ/благ-во	264
5.Введен в эксплуатацию	337
6.Реконструкция	177



1.Строительство не начато	1 984
2.Начало строительства	2 732
3.Монтаж-отд. работы	15 678
4.Получение РВЭ/благ-во	127
5.Введен в эксплуатацию	43



1.Строительство не начато	6 045
2.Начало строительства	6 867
3.Монтаж-отд. работы	29 894
4.Получение РВЭ/благ-во	8
5.Введен в эксплуатацию	509



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

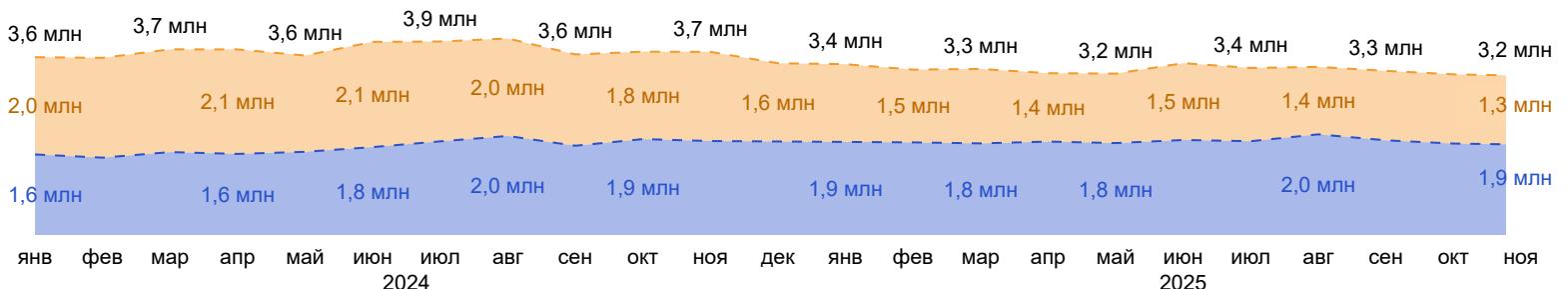
СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПЛОЩАДЕЙ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ И ПРОЕКТНЫЕ ОСТАТКИ НА НОЯБРЬ 2025

бнMAP.pro

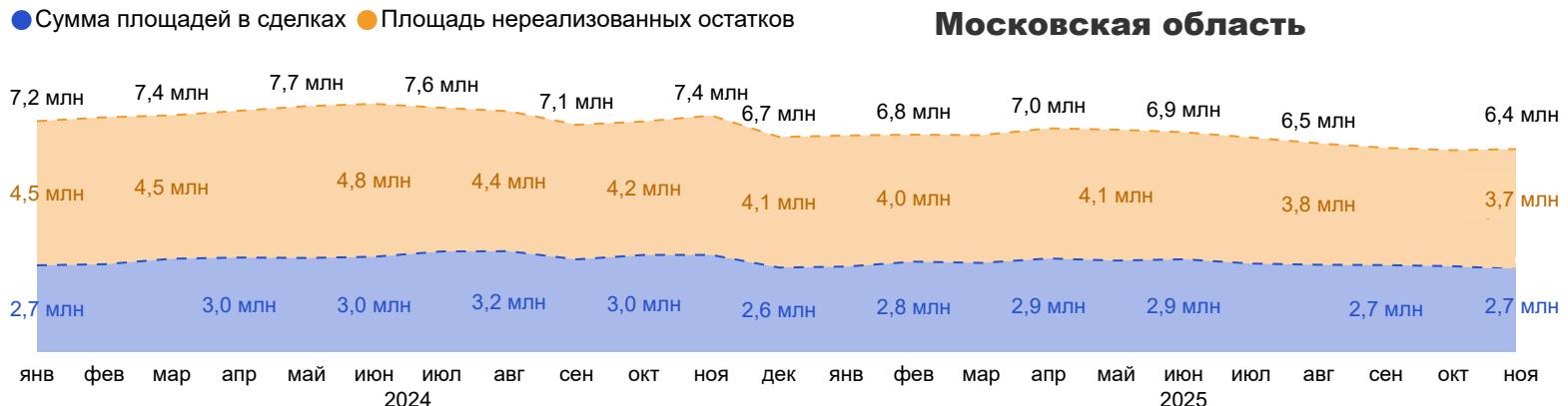
● Сумма площадей в сделках ● Площадь нереализованных остатков



● Сумма площадей в сделках ● Площадь нереализованных остатков



● Сумма площадей в сделках ● Площадь нереализованных остатков



Данные представлены накопленным итогом, данные по сделкам за ноябрь 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.

241 237 кв.м /мес.

Расчетный срок реализации остатков*

~ около 27 мес.

Площадь на экспозиции, кв.м** Доля от проектных остатков

2,18 млн

~ 33%

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 54%

Средний темп реализации лотов

на основе сделок за последние 12 мес.

89 464 кв.м /мес.

Расчетный срок реализации остатков*

~ около 15 мес.

Площадь на экспозиции, кв.м** Доля от проектных остатков

0,58 млн

~ 43%

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 42%

Средний темп реализации лотов

на основе сделок за последние 12 мес.

163 978 кв.м /мес.

Расчетный срок реализации остатков*

~ около 22 мес.

Площадь на экспозиции, кв.м** Доля от проектных остатков

1,61 млн

~ 44%

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 58%

Класс: ВСЕ КЛАССЫ