

bnMAP.pro

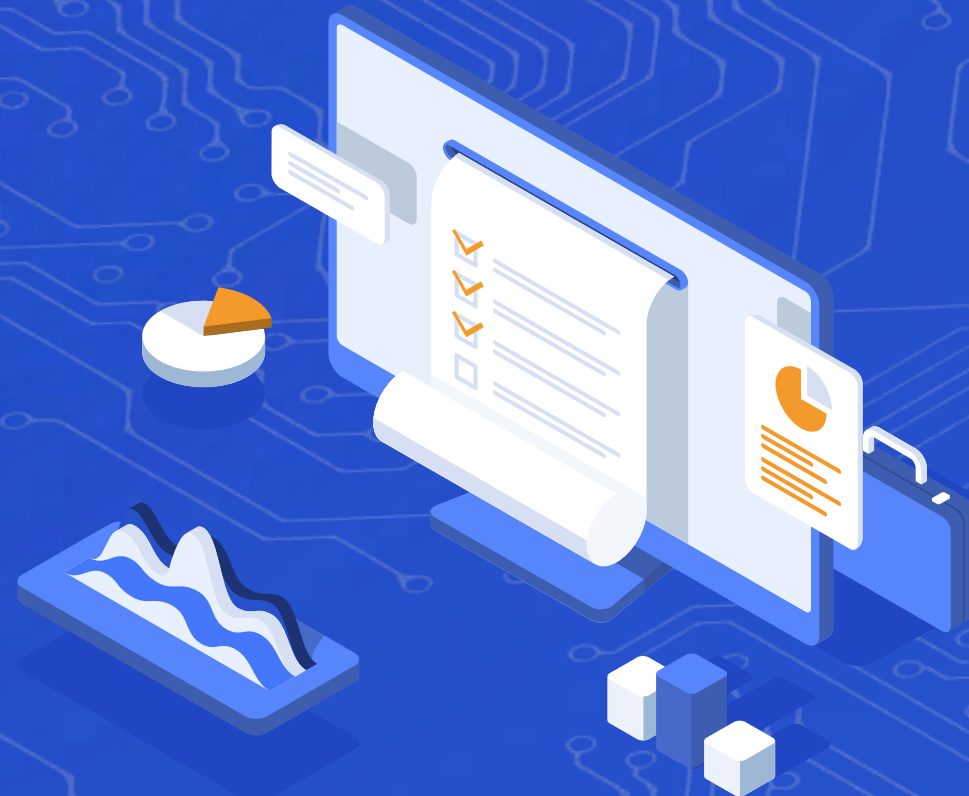
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

Московский регион
Анализ рынка 2025-2026 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.

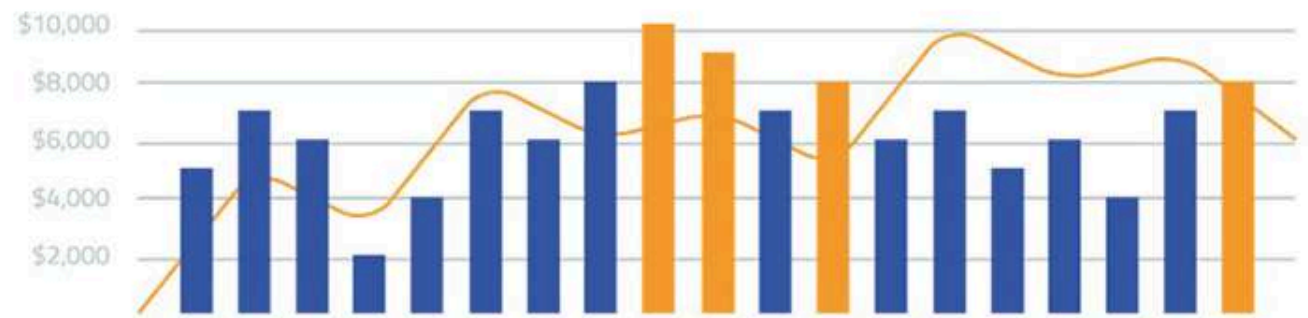
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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

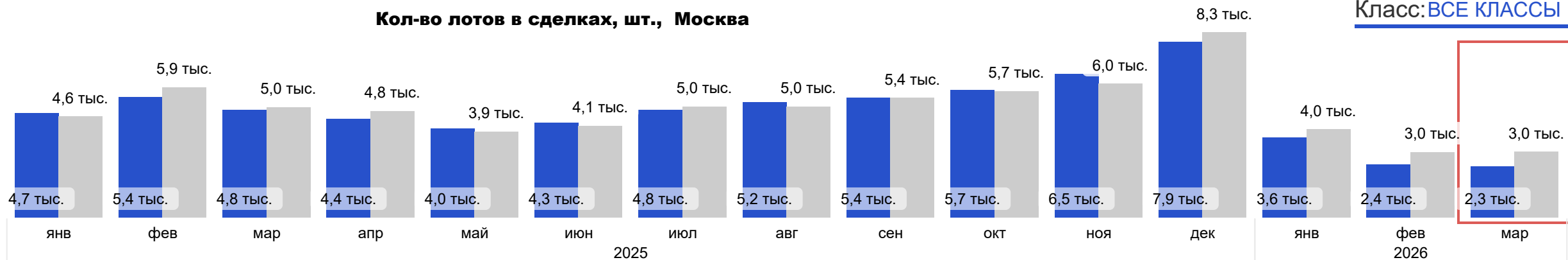
Сделки: структура и динамика



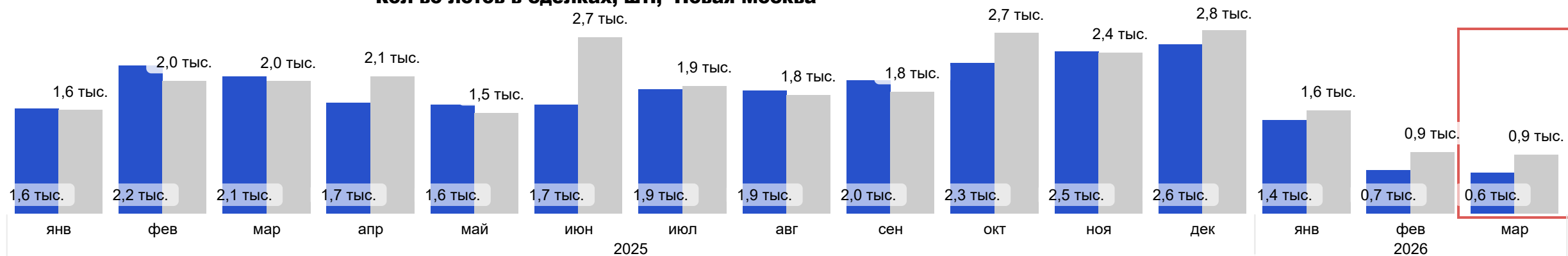
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2025/26ГГ.*

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

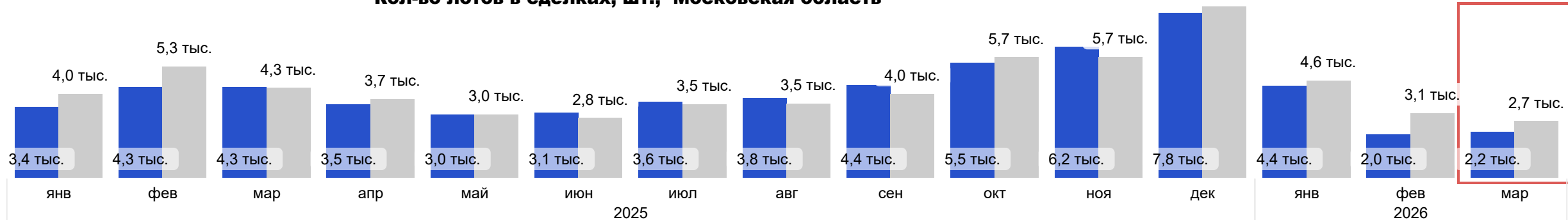
Кол-во лотов в сделках, шт., Москва



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



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



* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

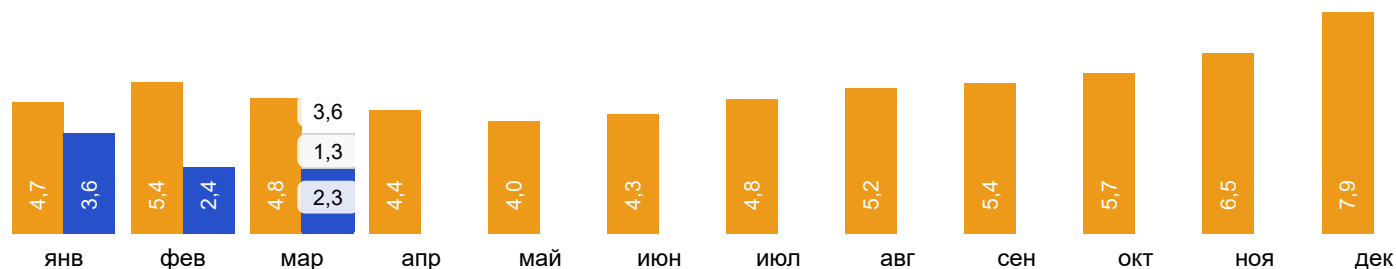
по Дате регистрации

по Дате договора

ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2025-2026 ГГ.

ГД ● 2025 ● 2026

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



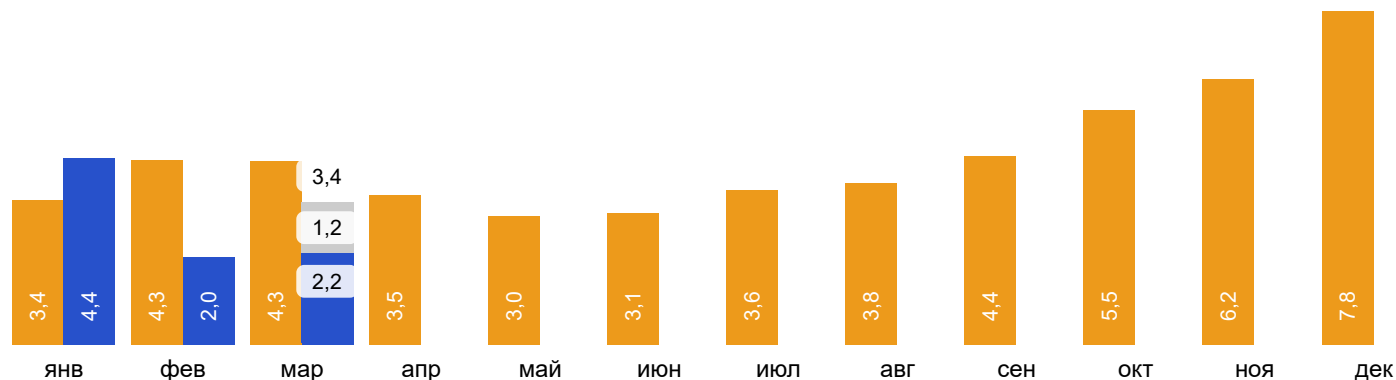
ГД ● 2025 ● 2026

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



ГД ● 2025 ● 2026

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



Период: [январь-февраль](#)

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
1. Москва	10,1 тыс.	6,0 тыс.	↓ -40,9%
2. Новая Москва	3,8 тыс.	2,1 тыс.	↓ -46,0%
3. Московская область	7,7 тыс.	6,4 тыс.	↓ -16,7%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

Локация	2025		2026	
	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме
3. Московская область	3	0,0%	6	0,1%

Прогнозные показатели

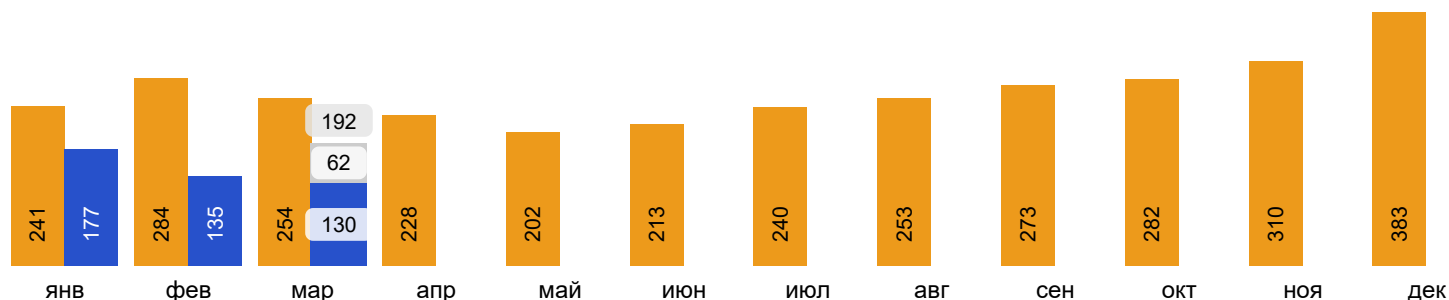
* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

ДИНАМИКА ПЛОЩАДИ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2025-2026 ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

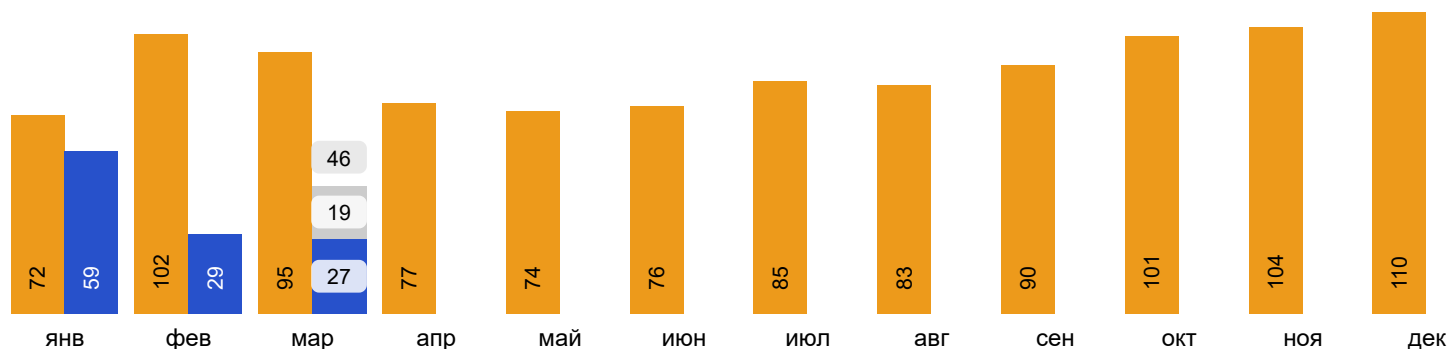
Москва. Площадь лотов в сделках, тыс. кв.м

ГД ● 2025 ● 2026



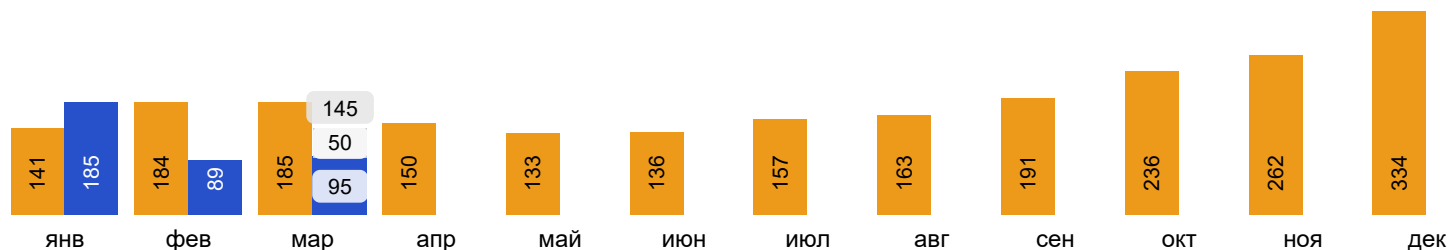
Новая Москва. Площадь лотов в сделках, тыс. кв.м

ГД ● 2025 ● 2026



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

ГД ● 2025 ● 2026



Период: январь-февраль

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2025	2026
1. Москва	525,4 тыс.	311,9 тыс.
2. Новая Москва	174,2 тыс.	88,3 тыс.
3. Московская область	325,2 тыс.	274,1 тыс.

Динамика 26/25

↓ -40,6%
↓ -49,3%
↓ -15,7%

Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2025	2026
1. Москва	51,8	52,1
2. Новая Москва	45,5	42,6
3. Московская область	42,3	42,8

Динамика 26/25

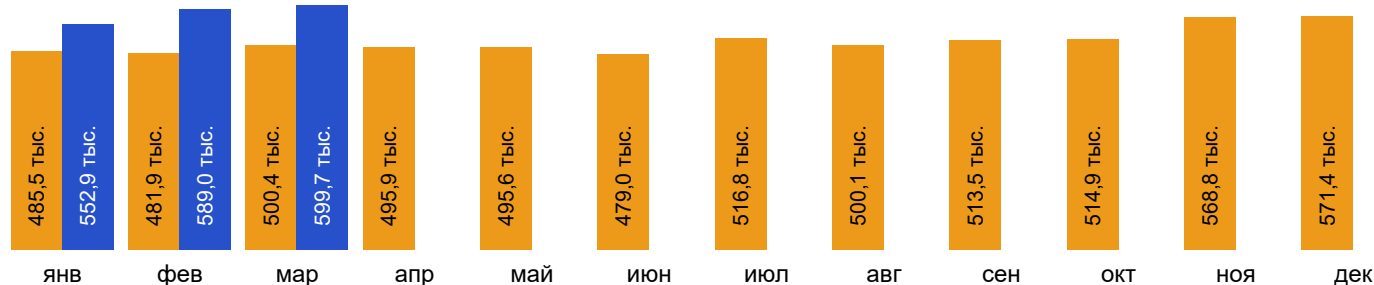
↑ 0,4%
↓ -6,3%
↑ 1,1%

Прогнозные показатели

* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

ГД ● 2025 ● 2026

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



Период: январь-февраль

Суммарный бюджет сделок, руб.

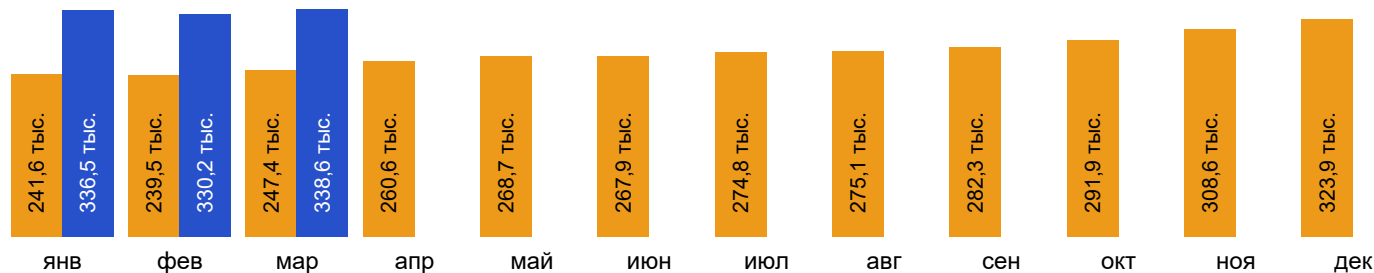
Локация	2025	2026
1. Москва	253,2 млрд	175,8 млрд
2. Новая Москва	41,8 млрд	29,5 млрд
3. Московская область	58,7 млрд	63,5 млрд

Динамика 26/25

↓ -30,6%
↓ -29,4%
↑ 8,2%

ГД ● 2025 ● 2026

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



Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

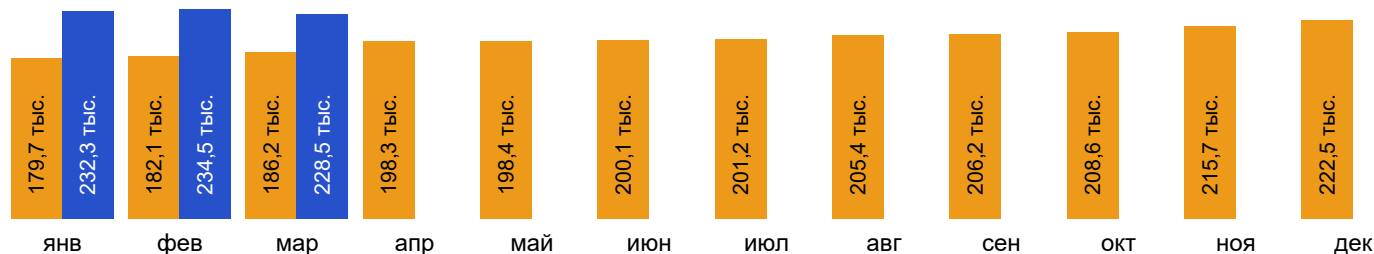
Локация	2025	2026
1. Москва	483,5 тыс.	568,5 тыс.
2. Новая Москва	240,4 тыс.	334,4 тыс.
3. Московская область	181,0 тыс.	233,0 тыс.

Динамика 26/25

↑ 17,6%
↑ 39,1%
↑ 28,7%

ГД ● 2025 ● 2026

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



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
1. Москва	25,0 млн	29,5 млн
2. Новая Москва	10,9 млн	14,3 млн
3. Московская область	7,7 млн	10,0 млн

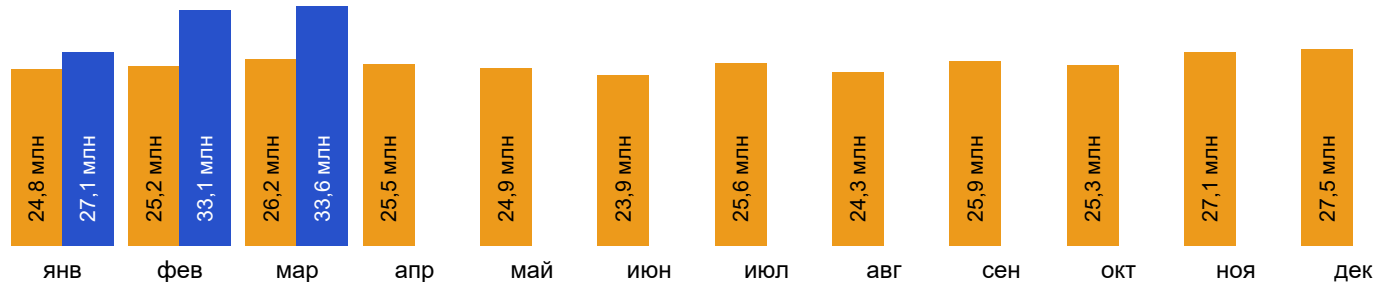
Динамика 26/25

↑ 17,9%
↑ 30,4%
↑ 30,2%

* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора. Зафиксировано наличие скидки в размере 10-15% на рынке Москвы в 2026 г.

ГД ● 2025 ● 2026

Средний бюджет лота в сделках (руб), Москва



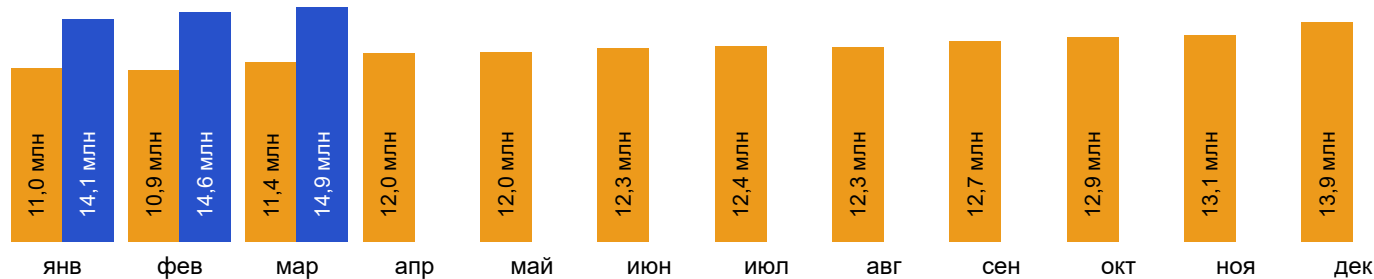
Период: январь-февраль

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
1. Москва	253,2 млрд	175,8 млрд	↓ -30,6%
2. Новая Москва	41,8 млрд	29,5 млрд	↓ -29,4%
3. Московская область	58,7 млрд	63,5 млрд	↑ 8,2%

ГД ● 2025 ● 2026

Средний бюджет лота в сделках (руб), Новая Москва

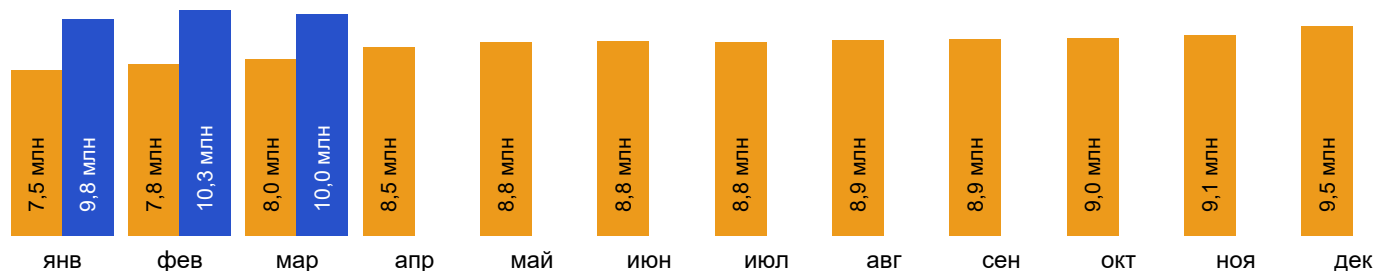


Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
1. Москва	483,5 тыс.	568,5 тыс.	↑ 17,6%
2. Новая Москва	240,4 тыс.	334,4 тыс.	↑ 39,1%
3. Московская область	181,0 тыс.	233,0 тыс.	↑ 28,7%

ГД ● 2025 ● 2026

Средний бюджет лота в сделках (руб), Московская область



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
1. Москва	25,0 млн	29,5 млн	↑ 17,9%
2. Новая Москва	10,9 млн	14,3 млн	↑ 30,4%
3. Московская область	7,7 млн	10,0 млн	↑ 30,2%

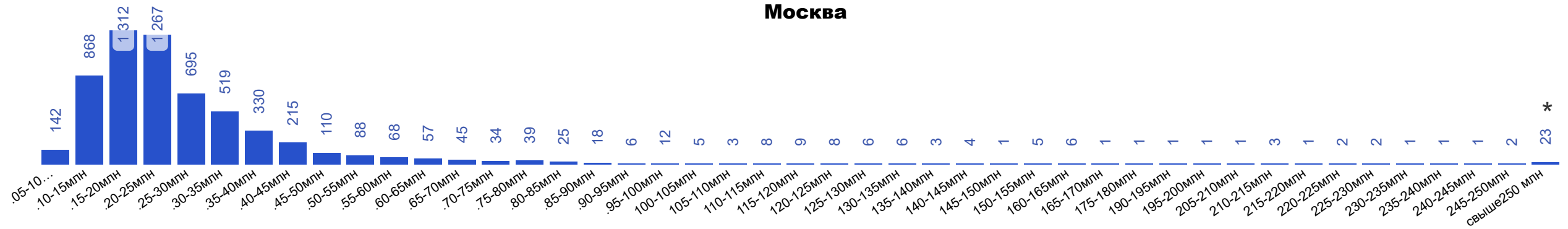
* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора. Зафиксировано наличие скидки в размере 10-15% на рынке Москвы в 2026 г.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ БЮДЖЕТОВ 2026Г.

Период: январь-февраль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

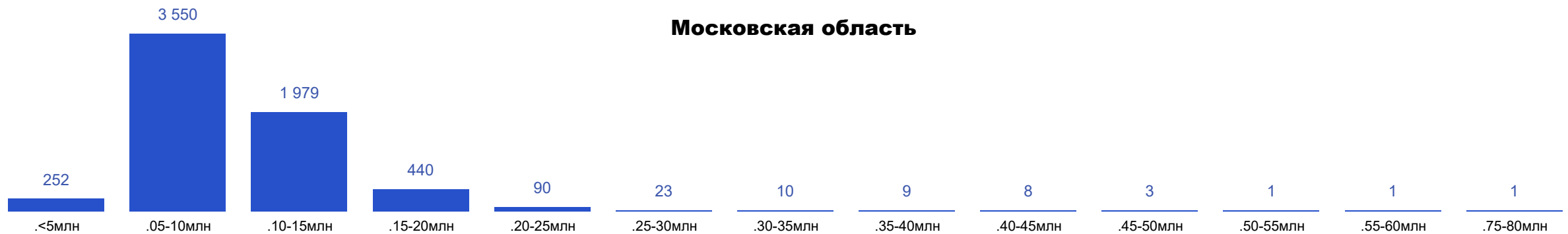
Москва



Новая Москва



Московская область



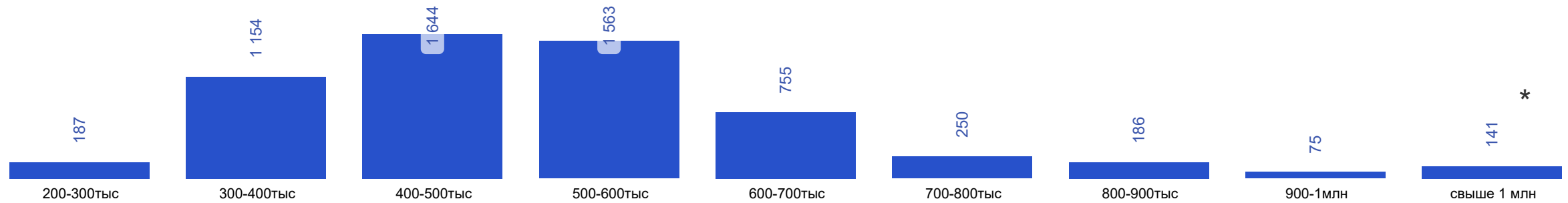
* Доля лотов в диапазоне бюджета свыше 250 млн = 0,39%

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ЦЕНЫ КВ.М 2026Г.

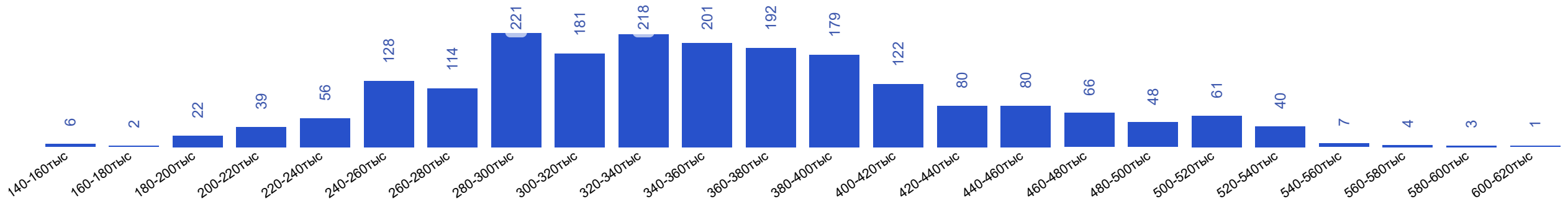
Период: январь-февраль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

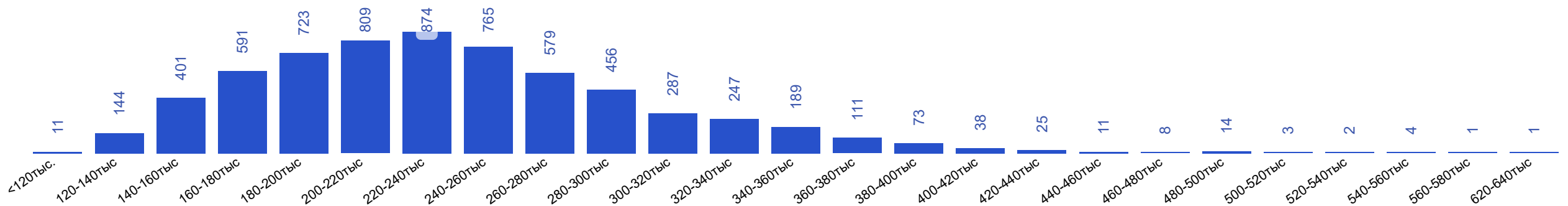
Москва



Новая Москва



Московская область



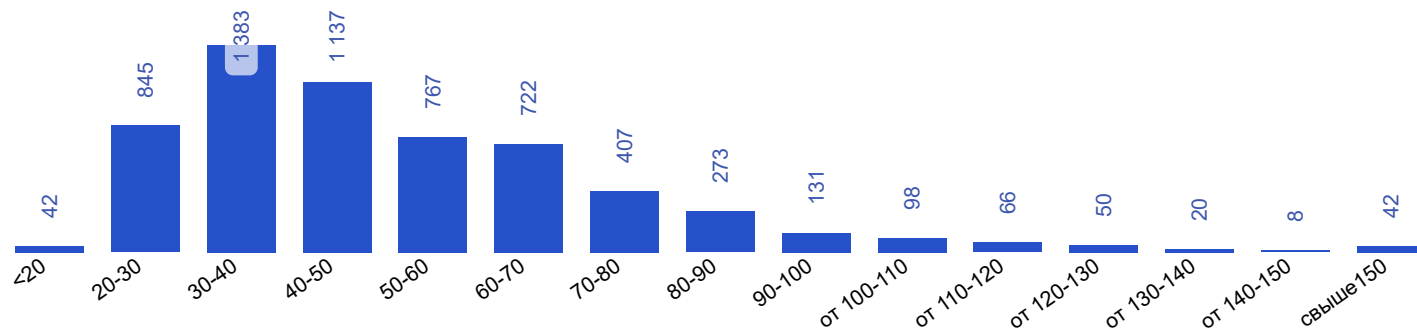
* Доля лотов в диапазоне цены кв.м свыше 1 млн = 2,37%

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ 2026Г.

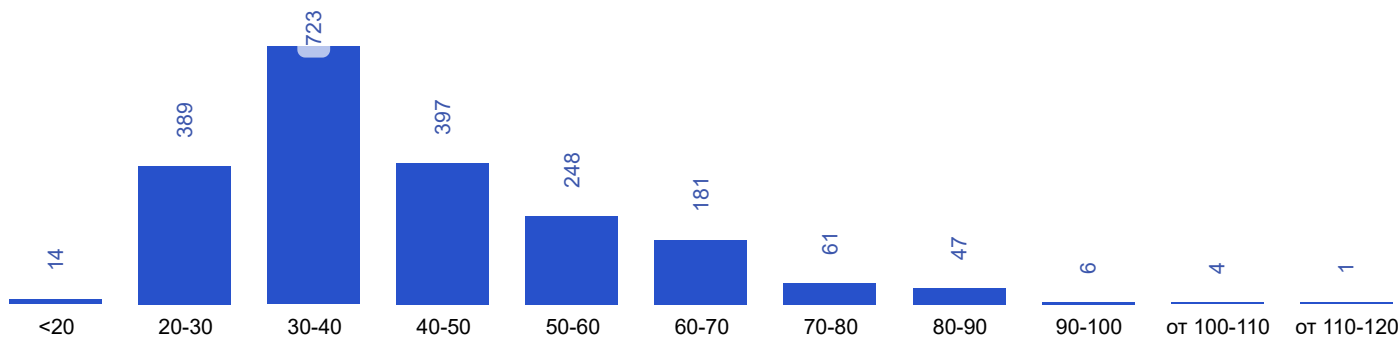
Период: январь-февраль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

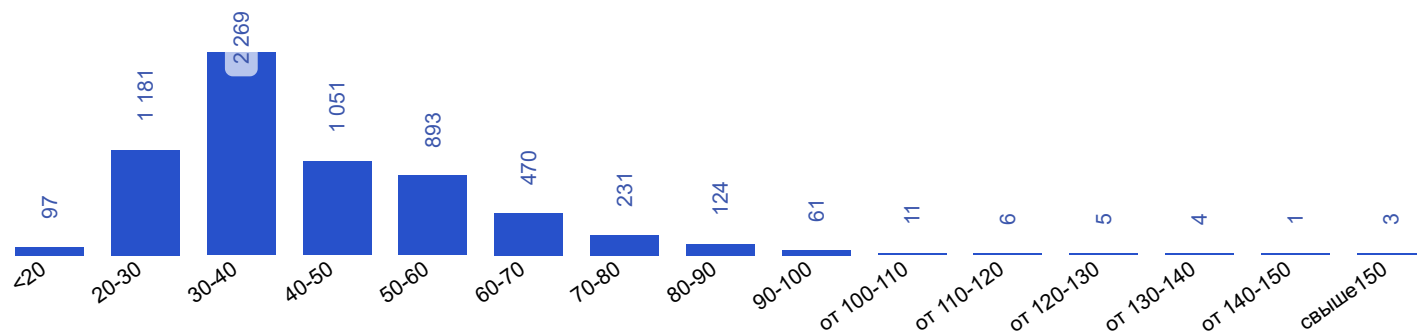
Москва



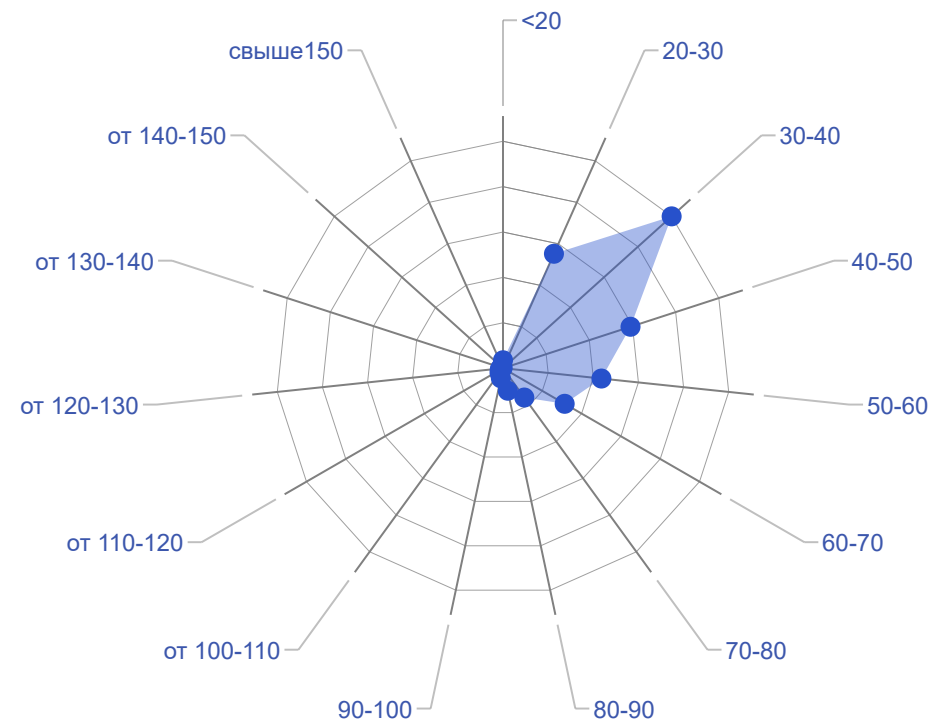
Новая Москва



Московская область



Московский регион



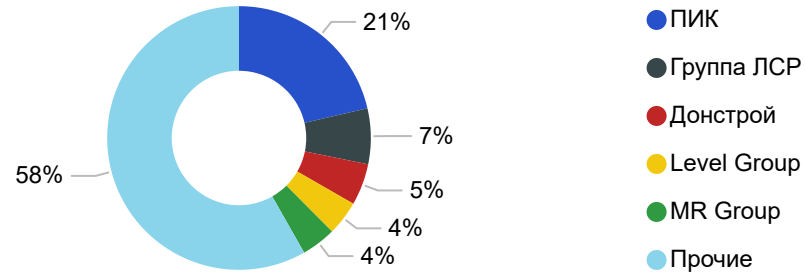
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

bnMAP.pro

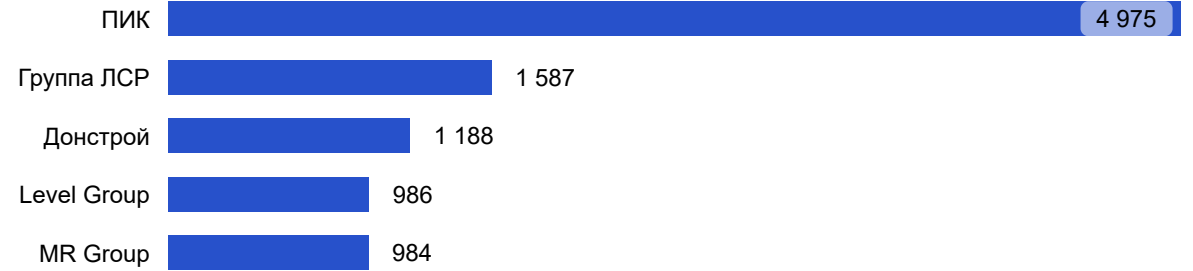
Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

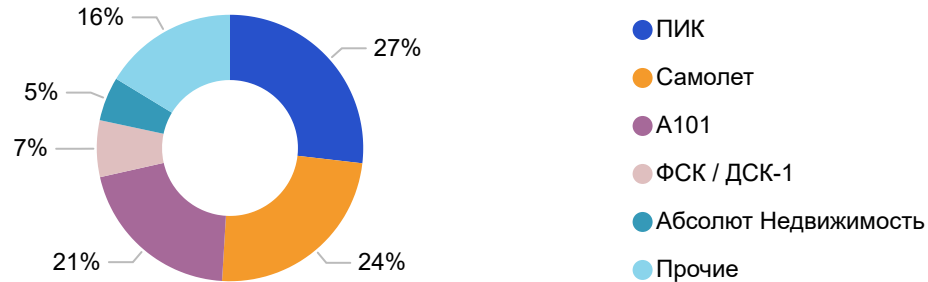
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



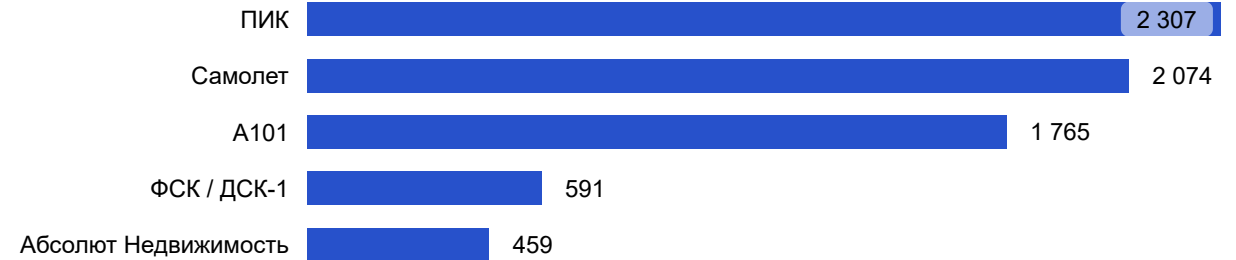
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



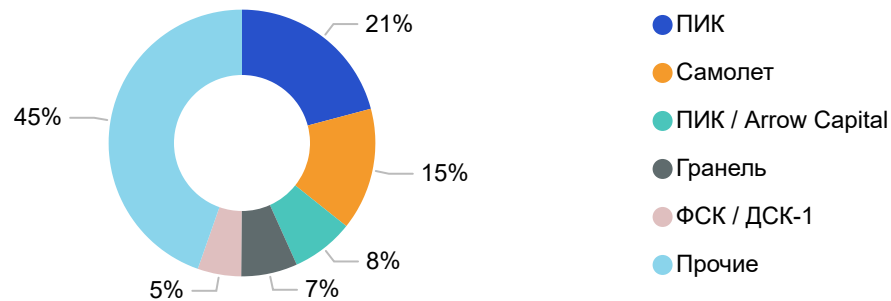
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



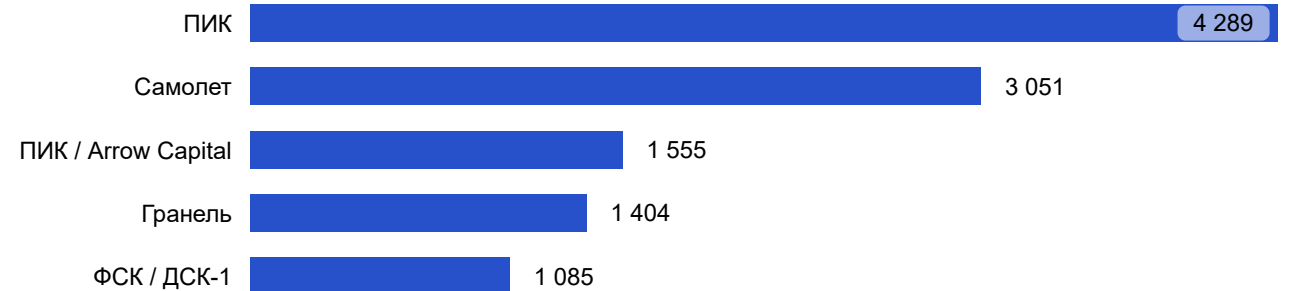
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



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



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



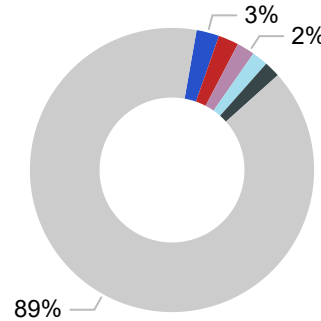
* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: [январь-март](#)

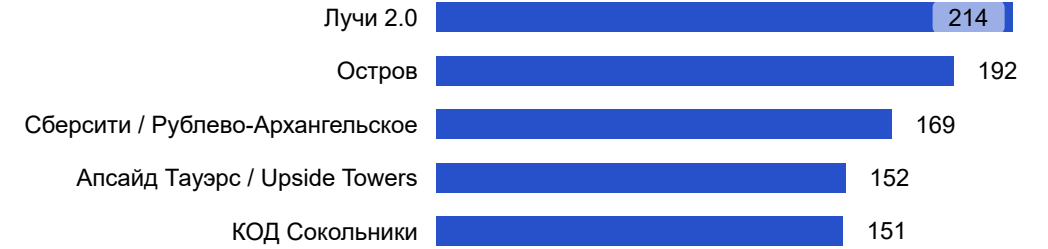
Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Москва

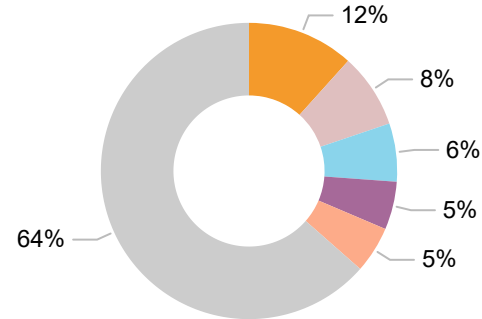


- Лучи 2.0
- Остров
- Сберсити / Рублево-Архангельское
- Апсайд Тауэрс / Upside Towers
- КОД Сокольники
- Прочие

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



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

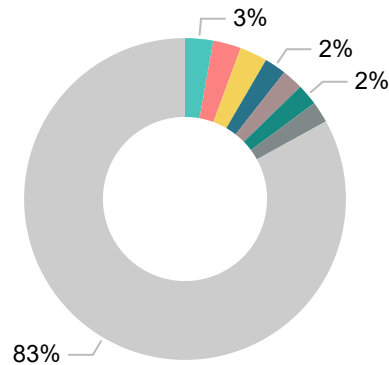


- Саларьево парк
- 1-й Ясеневский
- Детали
- Н.Ватутинки. Заречный квартал
- Середневский лес
- Прочие

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

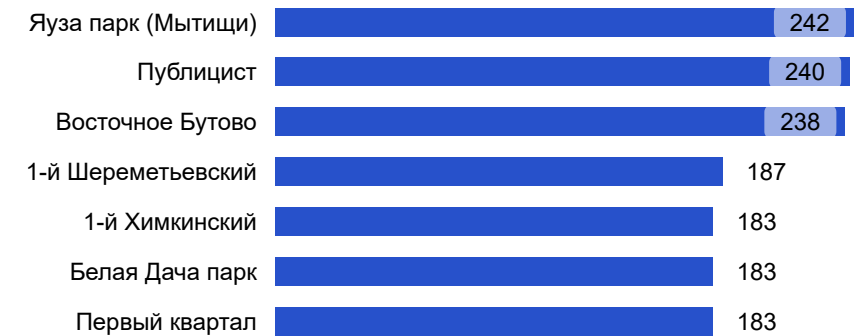


Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Московская область

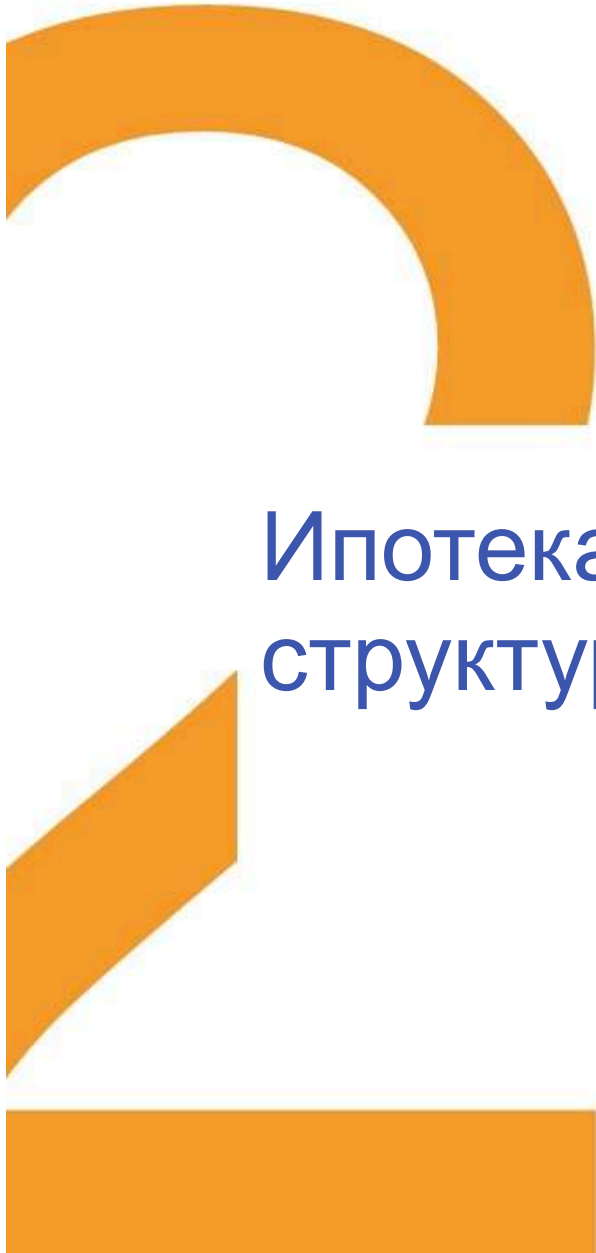


- Яуза парк (Мытищи)
- Публицист
- Восточное Бутово
- 1-й Шереметьевский
- 1-й Химкинский
- Белая Дача парк
- Первый квартал
- Прочие

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



* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.



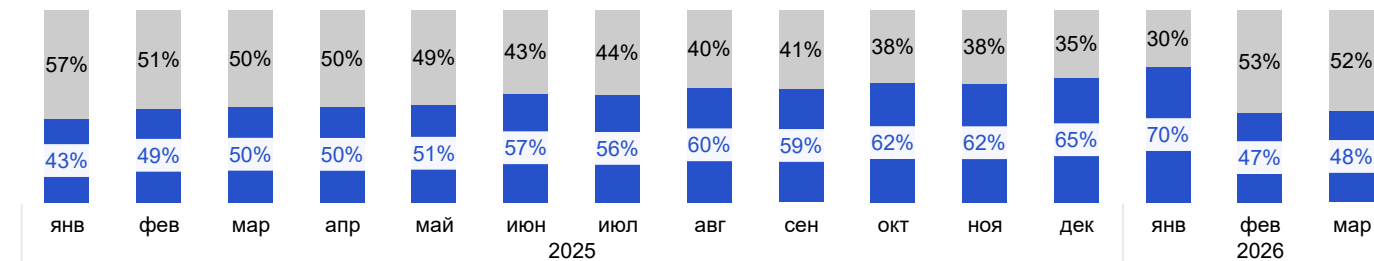
Ипотека: структура и динамика



ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2025-2026ГГ.

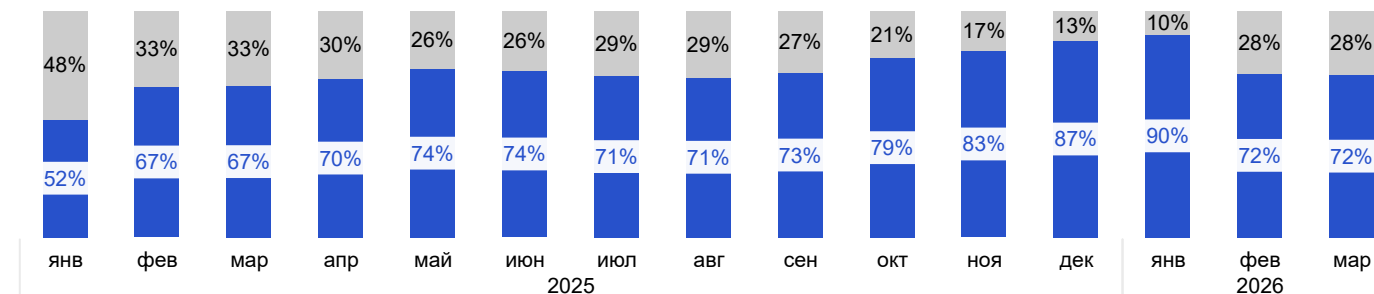
Кол-во лотов в сделках 25/26, Москва, шт

● Ипотека ● Нет



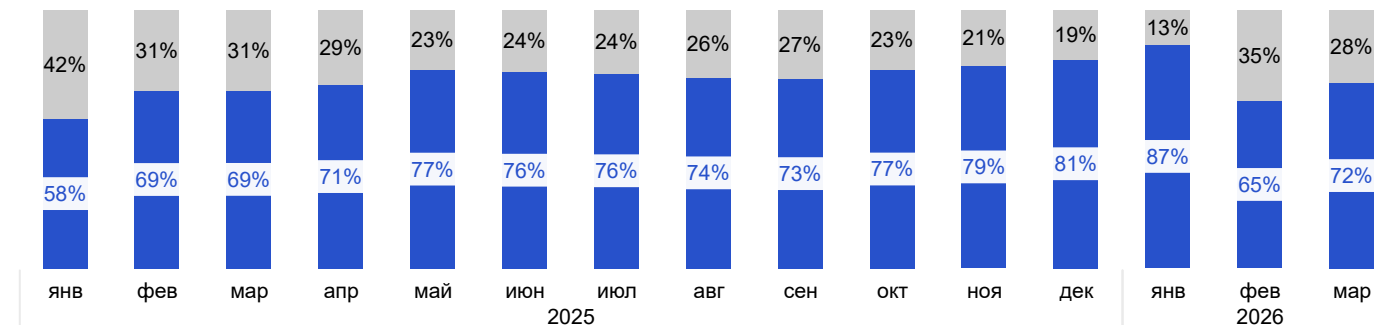
Кол-во лотов в сделках 25/26, Новая Москва, шт

● Ипотека ● Нет



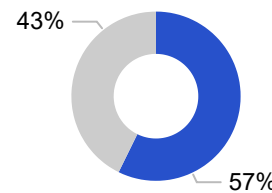
Кол-во лотов в сделках 25/26, Московская область, шт

● Ипотека ● Нет



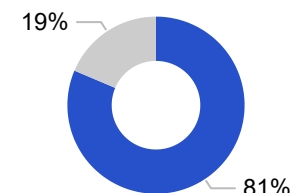
Доля лотов в сделках с ипотекой в 2026г.

● Ипотека ● Нет



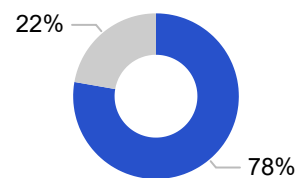
Доля лотов в сделках с ипотекой в 2026г.

● Ипотека ● Нет



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2026г.

● Ипотека ● Нет



Период: январь-февраль

Динамика кол-ва лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
1. Москва	4 706	3 650	↓ -22,4%
2. Новая Москва	2 325	1 745	↓ -24,9%
3. Московская область	4 921	5 109	↑ 3,8%

Динамика долей сделок с ипотекой

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
1. Москва	46,4%	60,9%	↑ 31,2%
2. Новая Москва	60,7%	84,3%	↑ 38,9%
3. Московская область	64,0%	79,7%	↑ 24,6%

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2025	2026
1. Москва	26,9	26,5
2. Новая Москва	27,5	27,5
3. Московская область	26,7	27,0

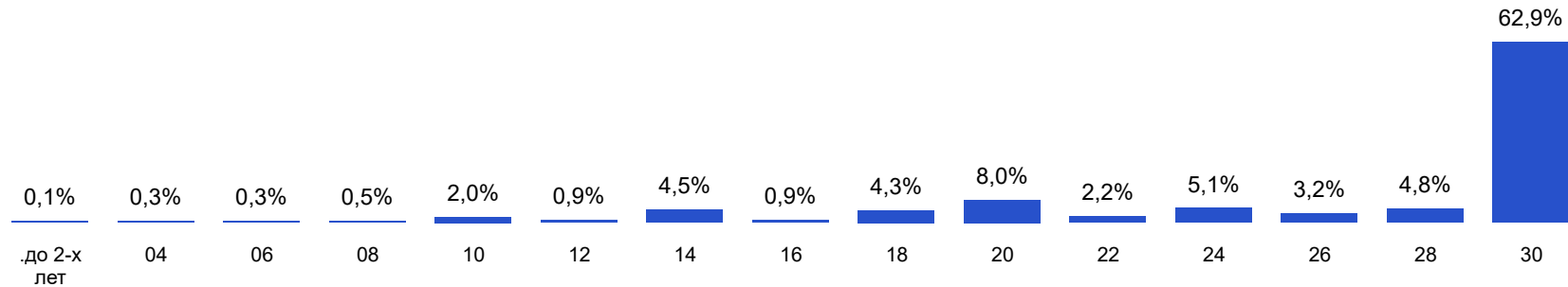
* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК ПО СРОКАМ ОБРЕМЕНЕНИЯ, 2026Г.

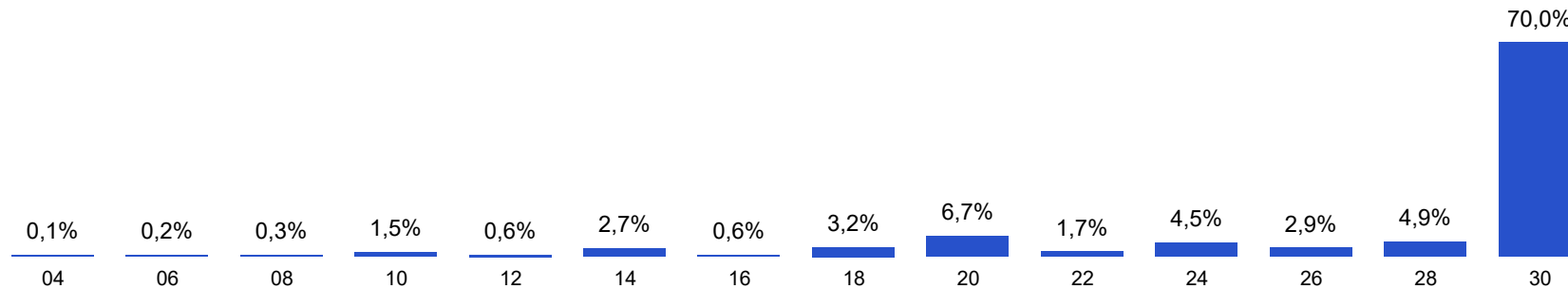
Период: [январь-февраль](#)

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

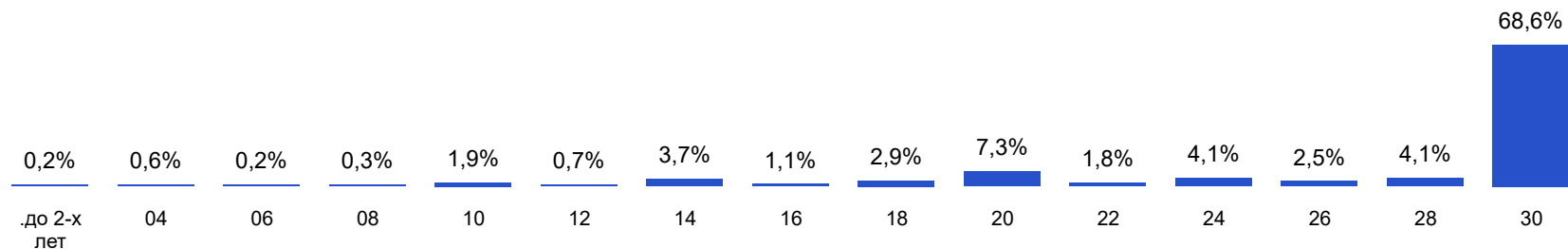
Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Москва



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

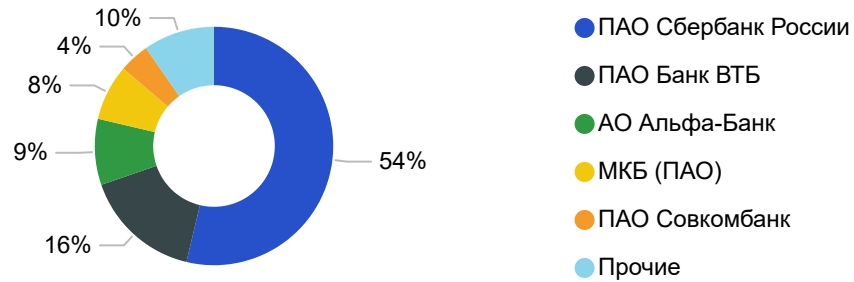
Локация	2025	2026
1. Москва	26,9	26,2
2. Новая Москва	27,6	27,3
3. Московская область	27,0	26,7

СТРУКТУРА БАНКОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК, 2026Г.

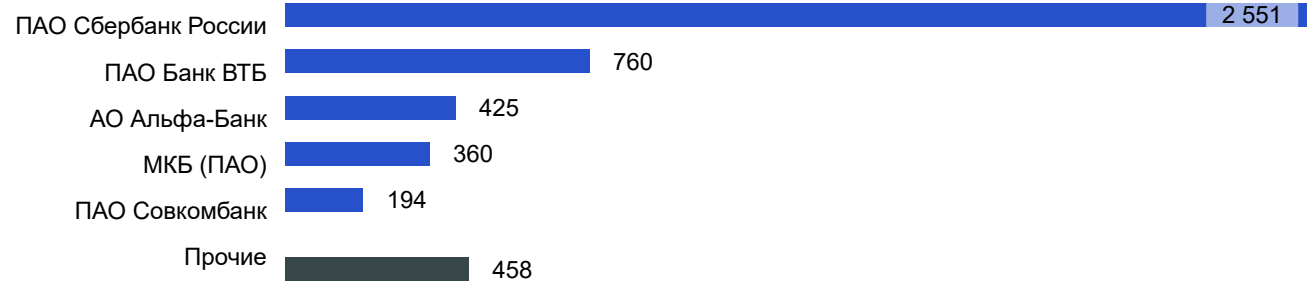
Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

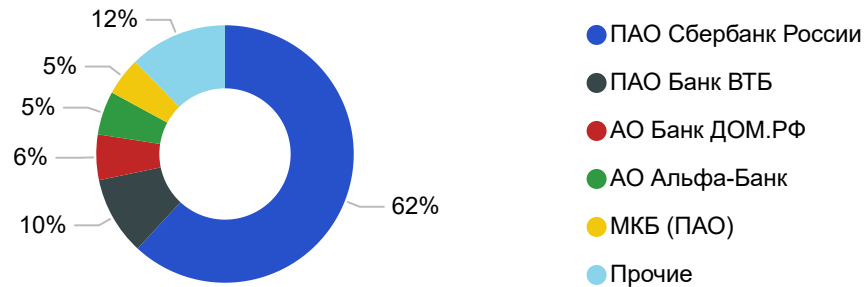
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Москва



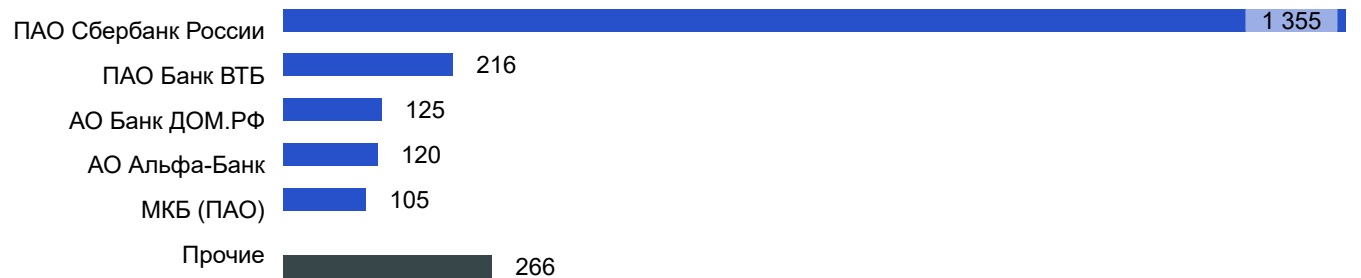
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами, Москва



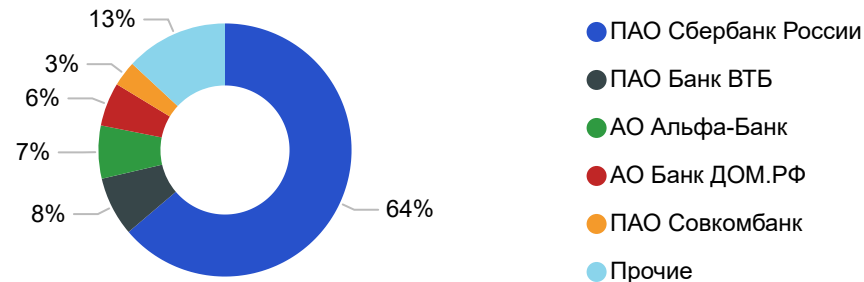
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Новая Москва



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



Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Московская область



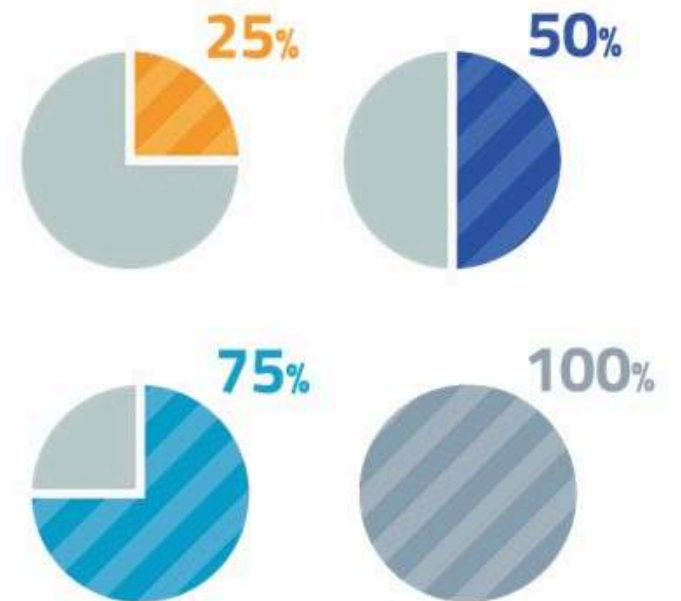
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами, Московская область



* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.



Строительство и проектные объемы

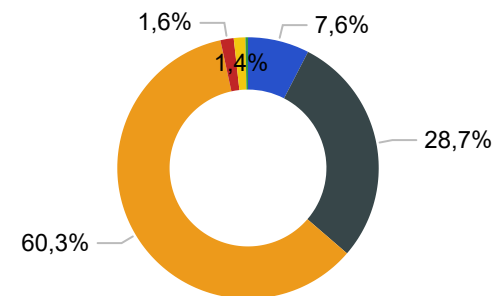
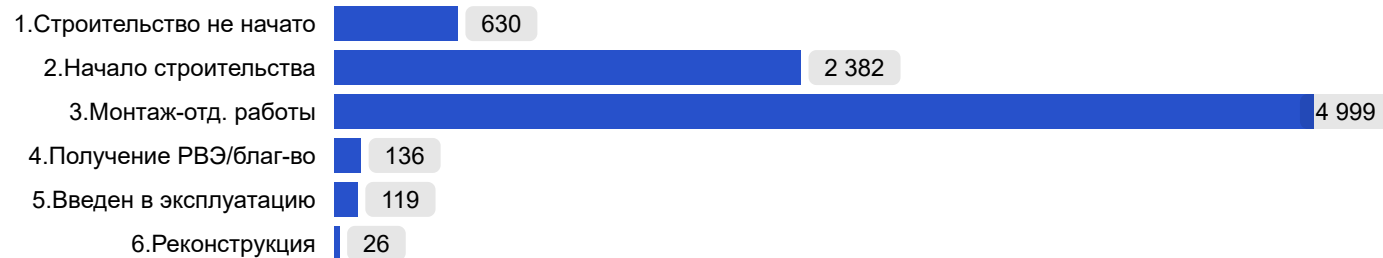


СТРУКТУРА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК НА ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА, 2026Г.

Период: январь-март

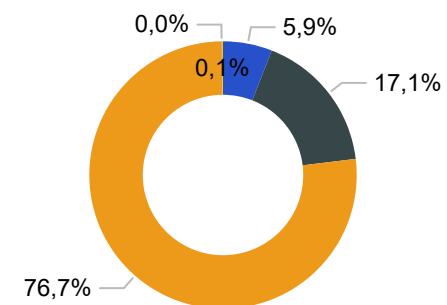
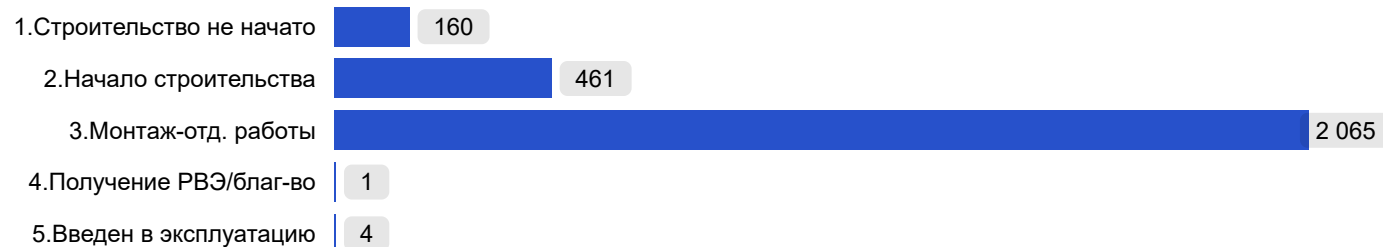
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Москва



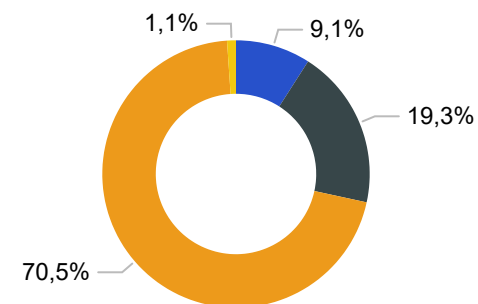
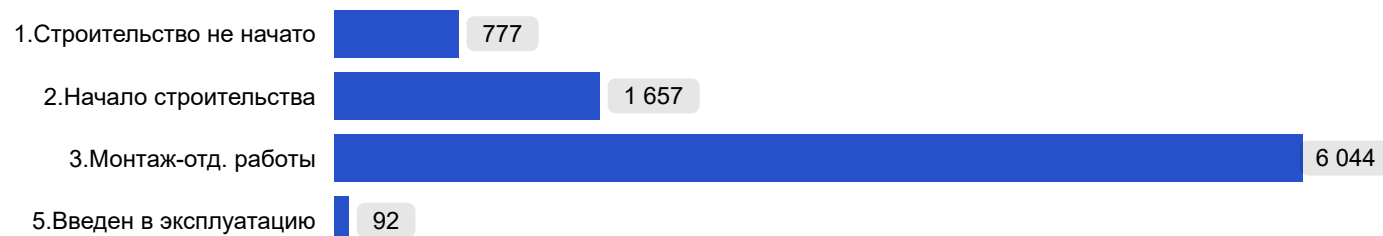
- 1. Строительство не начато
- 2. Начало строительства
- 3. Монтаж-отд. работы
- 4. Получение РВЭ/благ-во
- 5. Введен в эксплуатацию
- 6. Реконструкция

Новая Москва



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

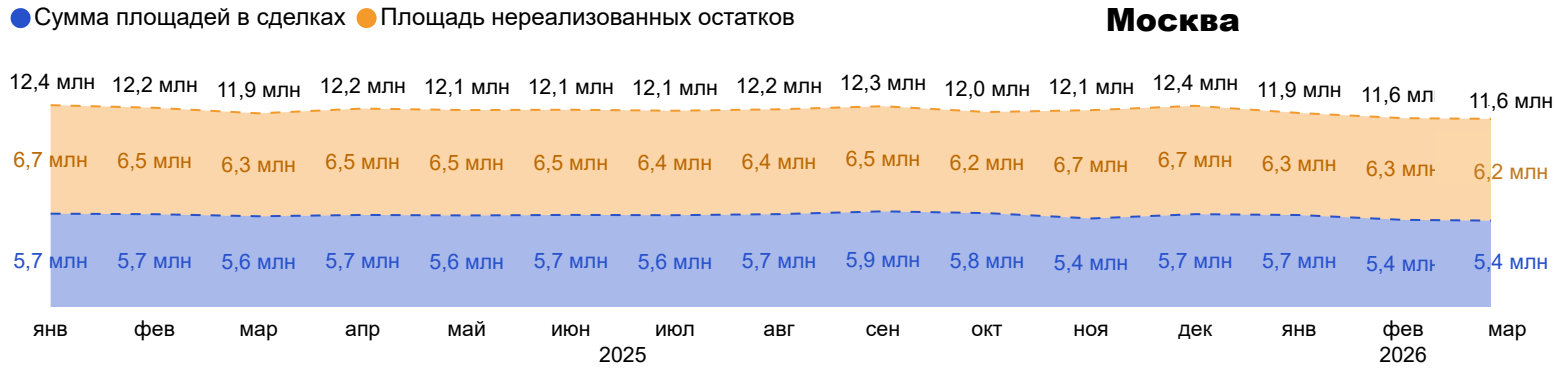
Московская область



- 1. Строительство не начато
- 2. Начало строительства
- 3. Монтаж-отд. работы
- 5. Введен в эксплуатацию

* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПЛОЩАДЕЙ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ И ПРОЕКТНЫЕ ОСТАТКИ НА МАРТ 2026



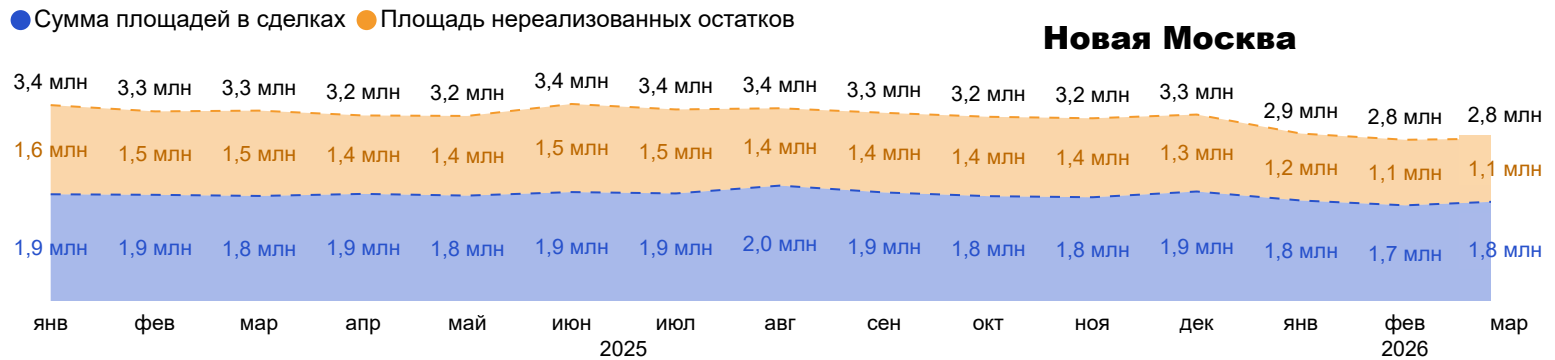
Средний темп реализации лотов на основе сделок за последние 12 мес.

234 655 кв.м /мес.

Расчетный срок реализации остатков*
~ около **26 мес.**

Площадь на экспозиции, кв.м** Доля от проектных остатков
2,09 млн ~ **34%**

Доля проектных остатков к общему проектному объему
~ **54%**



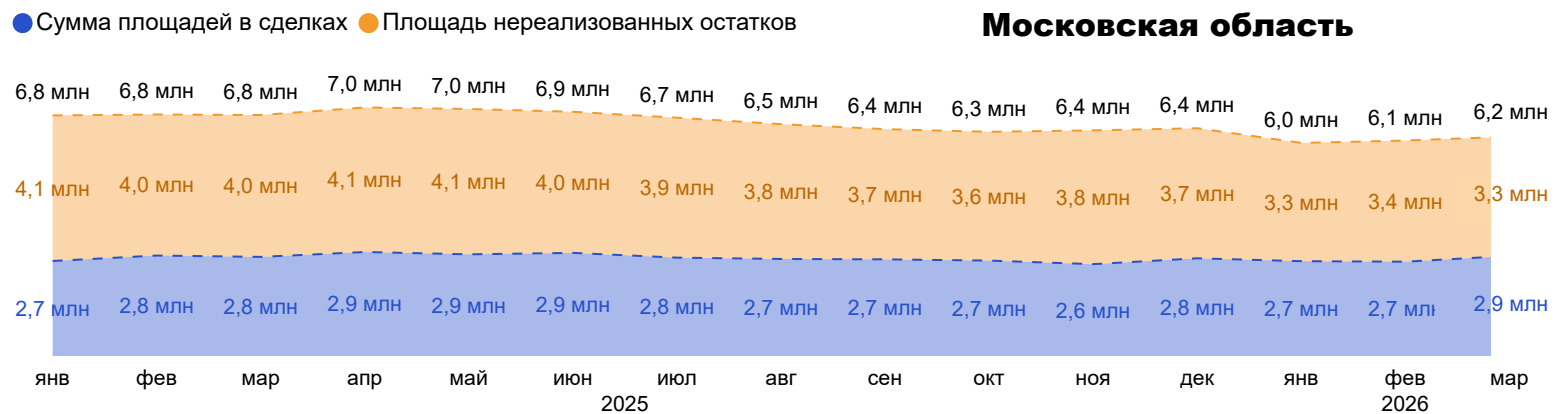
Средний темп реализации лотов на основе сделок за последние 12 мес.

81 446 кв.м /мес.

Расчетный срок реализации остатков*
~ около **13 мес.**

Площадь на экспозиции, кв.м** Доля от проектных остатков
0,48 млн ~ **45%**

Доля проектных остатков к общему проектному объему
~ **38%**



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

181 719 кв.м /мес.

Расчетный срок реализации остатков*
~ около **18 мес.**

Площадь на экспозиции, кв.м** Доля от проектных остатков
1,60 млн ~ **48%**

Доля проектных остатков к общему проектному объему
~ **54%**

Данные представлены накопленным итогом, данные по сделкам за март 2026 г. представлены как факт + прогноз.

* На текущий момент без учета вывода на экспозицию новых объемов

** Лоты на экспозиции в строящихся корпусах