

bnMAP.pro

Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2025-2026 ГГ.

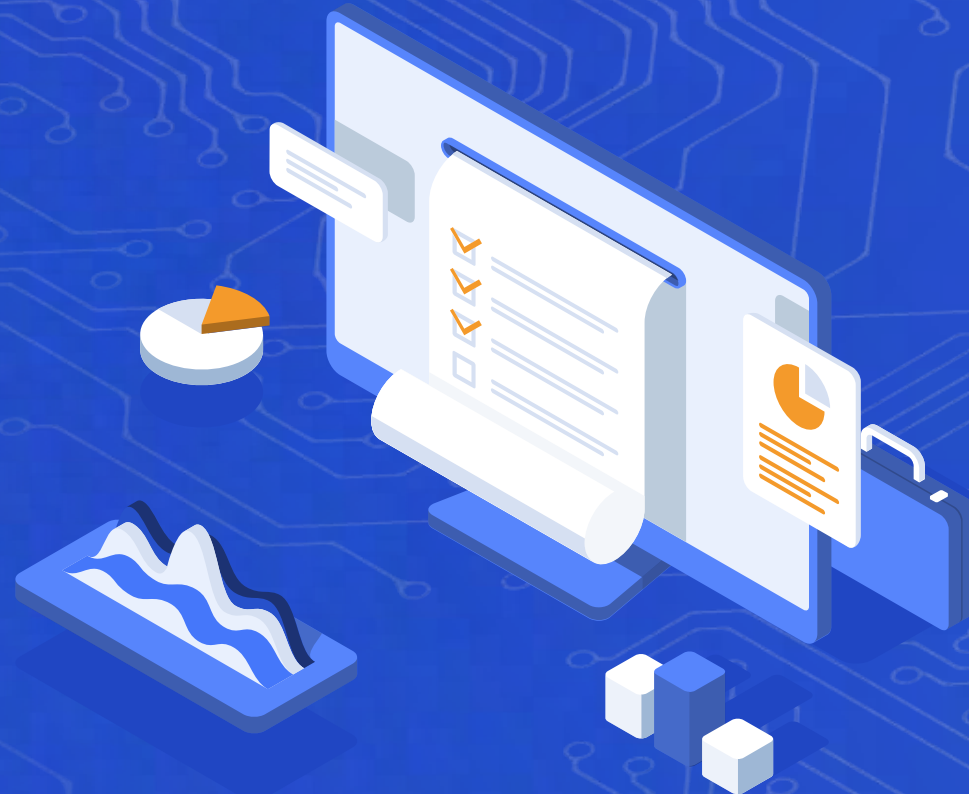
Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ И РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

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.

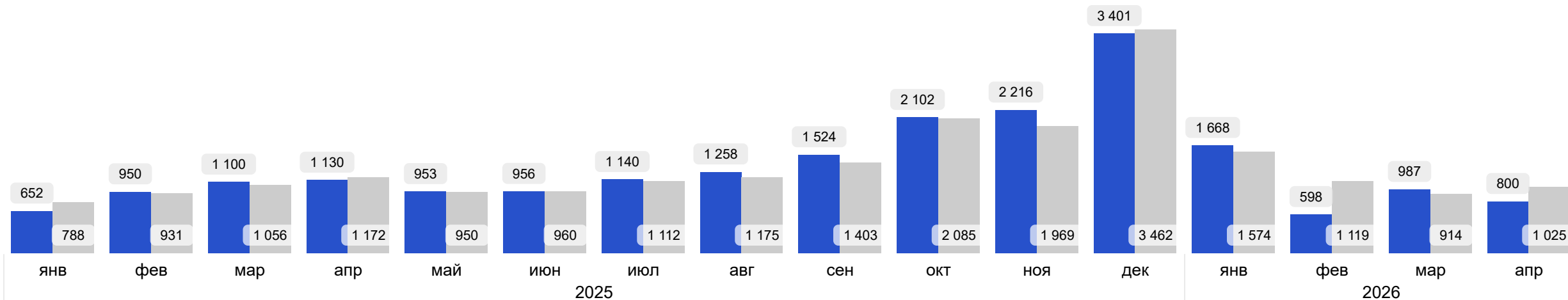
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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

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

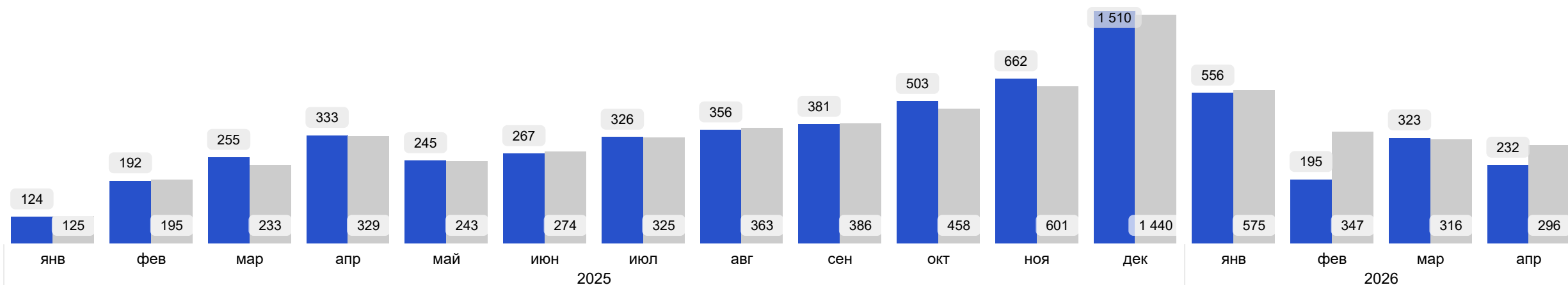
Проектные остатки — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе без учета доп. факторов влияния.

СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, ШТ., ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ, 2025-2026 ГГ.

Ростов-на-Дону



Ростовская область

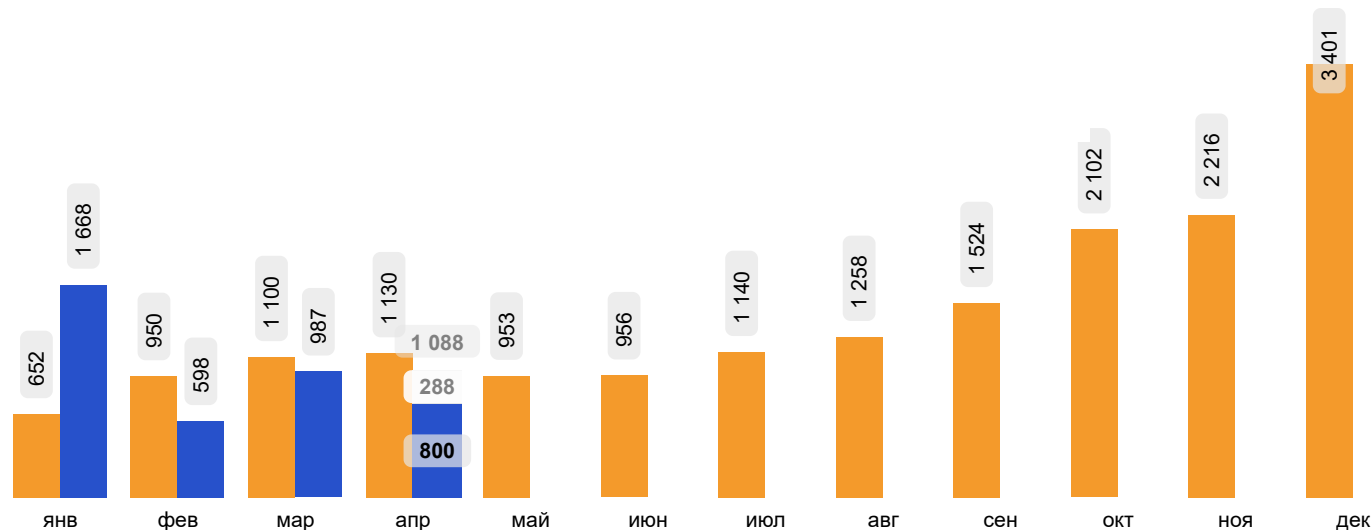


* Данные за апрель 2026 г. неполные по дате договора.

по Дате регистрации
 по Дате договора

Ростов-на-Дону. Кол-во лотов в сделках, шт.

ГД ● 2025 ● 2026



Период: январь-март

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

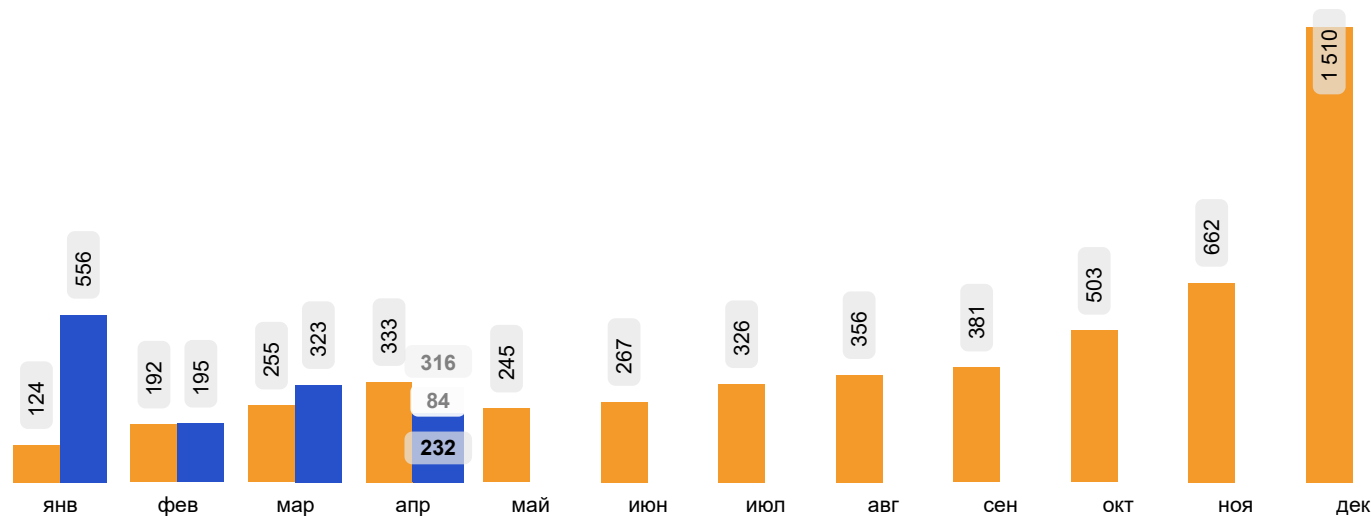
Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	2,70 тыс.	3,25 тыс.
Ростовская область	0,57 тыс.	1,07 тыс.

Динамика 26/25

↑ 20,4%
↑ 88,1%

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

ГД ● 2025 ● 2026



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

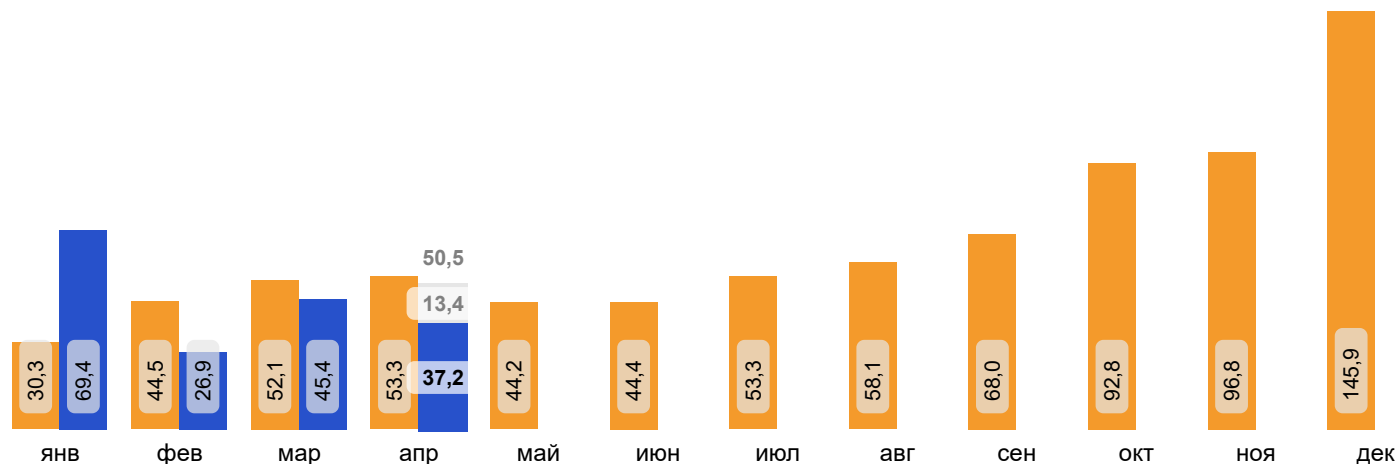
ГД
Локация

■ Прогнозные показатели

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

Ростов-на-Дону. Площадь лотов в сделках, тыс.кв.м

ГД ● 2025 ● 2026



Период: январь-март

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

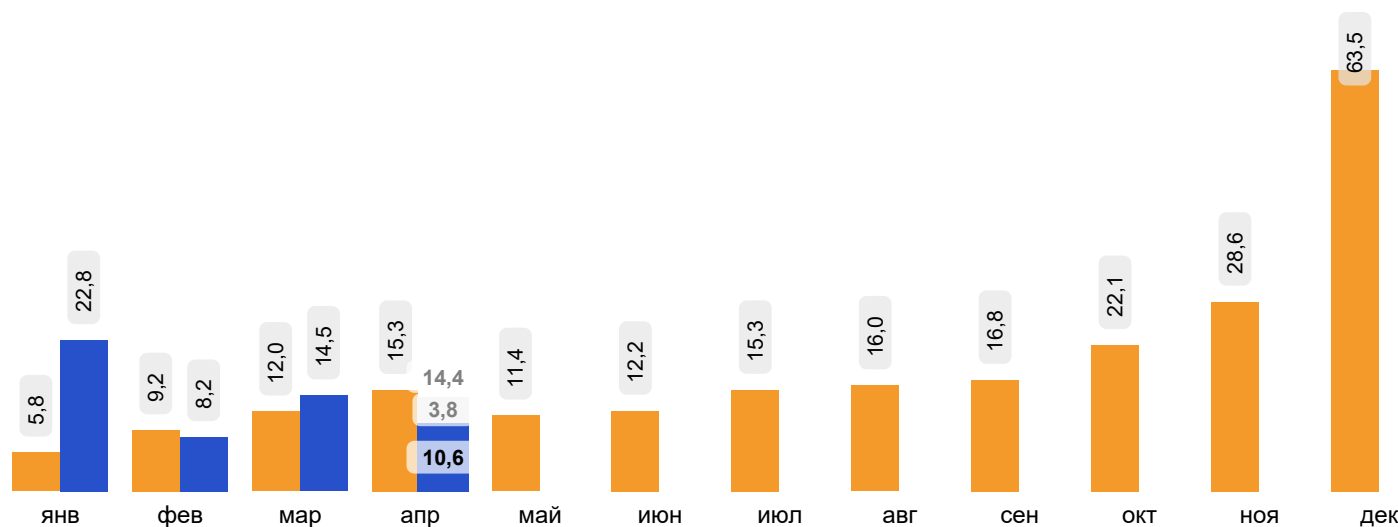
Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	127,0 тыс.	141,7 тыс.
Ростовская область	27,1 тыс.	45,5 тыс.

Динамика 26/25

↑ 11,6%
↑ 67,9%

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

ГД ● 2025 ● 2026



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	47,0	43,6
Ростовская область	47,4	42,3

Динамика 26/25

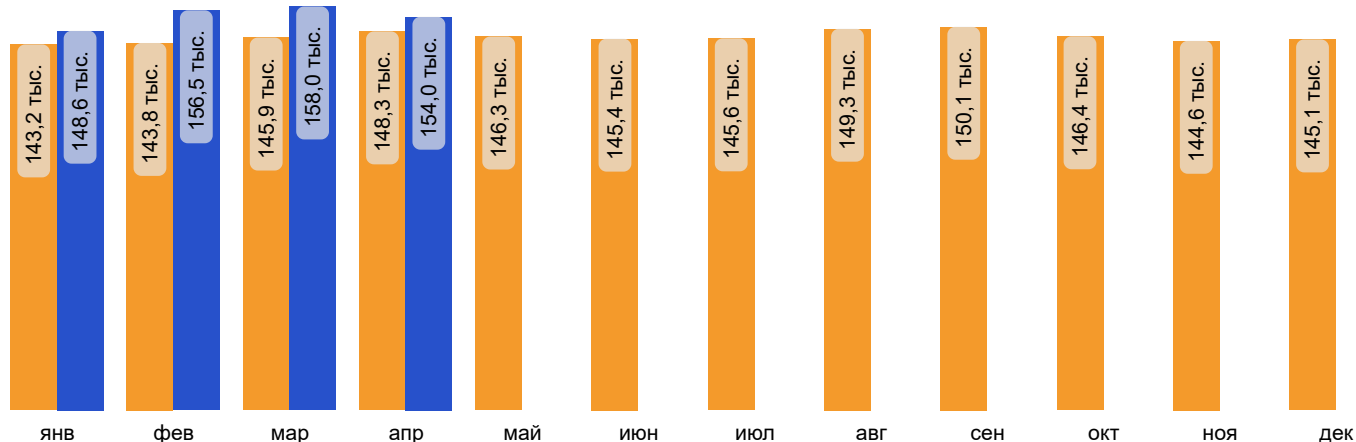
↓ -7,3%
↓ -10,8%

■ Прогнозные показатели

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

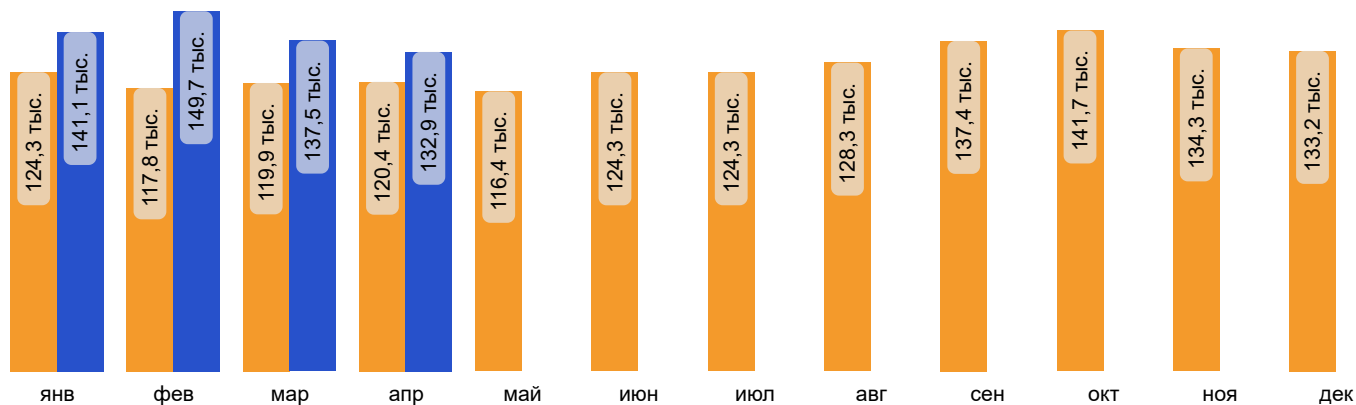
Ростов-на-Дону. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД ● 2025 ● 2026



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

ГД ● 2025 ● 2026



Период: [январь-март](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	18,34 млрд	21,60 млрд
Ростовская область	3,20 млрд	6,39 млрд

Динамика 26/25

↑ 17,8%
↑ 99,4%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	144,5 тыс.	153,1 тыс.
Ростовская область	120,2 тыс.	141,5 тыс.

Динамика 26/25

↑ 6,0%
↑ 17,8%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	6,8 млн	6,7 млн
Ростовская область	5,7 млн	6,0 млн

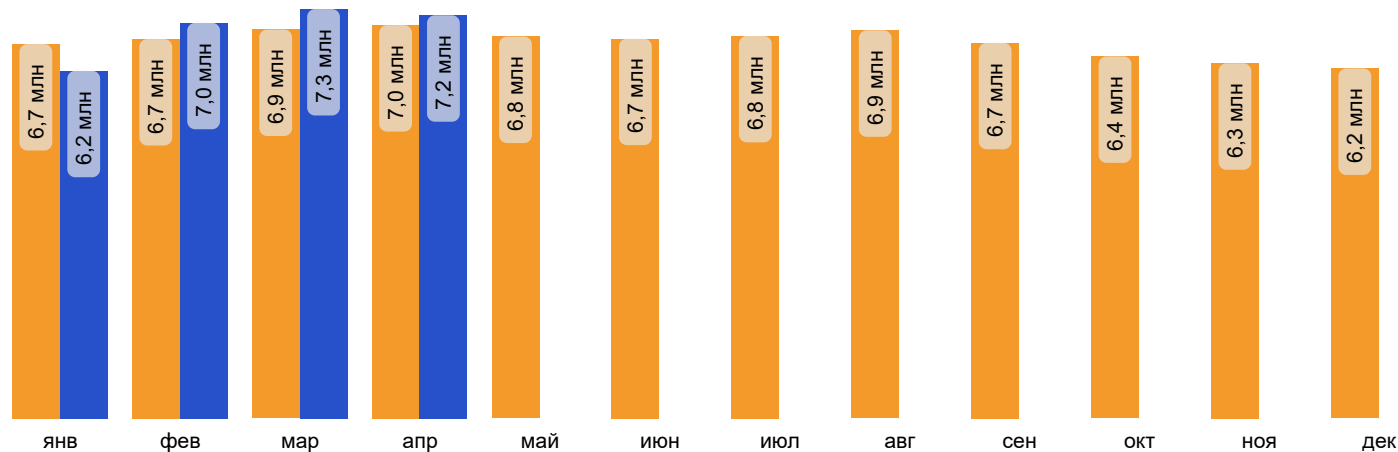
Динамика 26/25

↓ -1,8%
↑ 5,3%

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

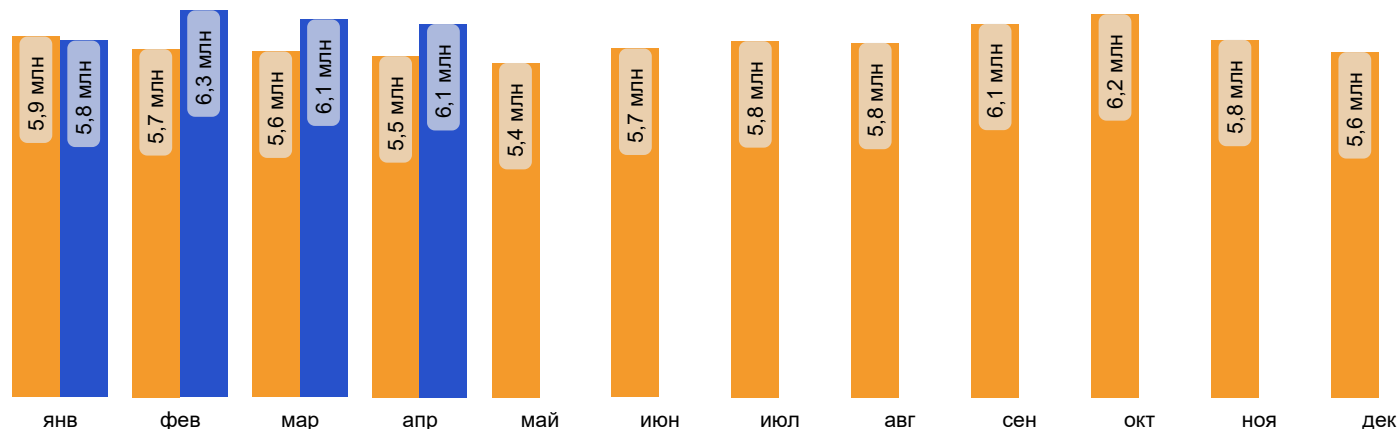
Ростов-на-Дону. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2025 ● 2026



Ростовская область. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2025 ● 2026



Период: январь-март

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	18,34 млрд	21,60 млрд
Ростовская область	3,20 млрд	6,39 млрд

Динамика 26/25

↑ 17,8%

↑ 99,4%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	144,5 тыс.	153,1 тыс.
Ростовская область	120,2 тыс.	141,5 тыс.

Динамика 26/25

↑ 6,0%

↑ 17,8%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	6,8 млн	6,7 млн
Ростовская область	5,7 млн	6,0 млн

Динамика 26/25

↓ -1,8%

↑ 5,3%

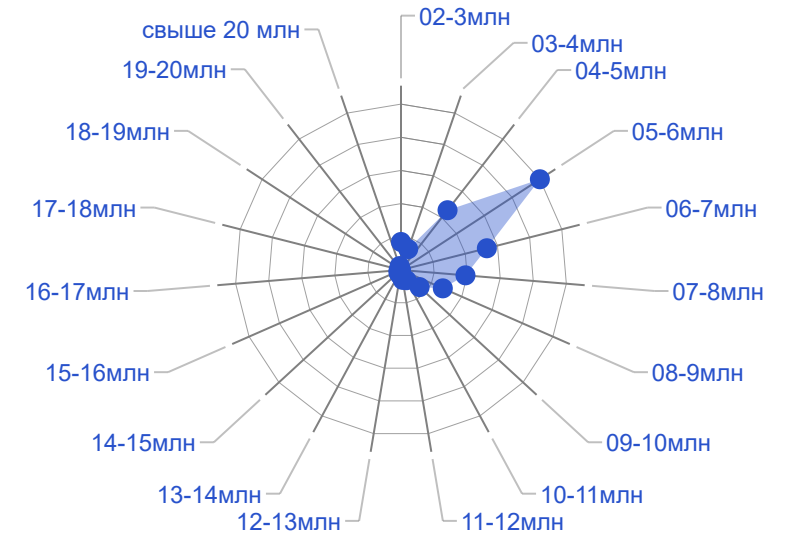
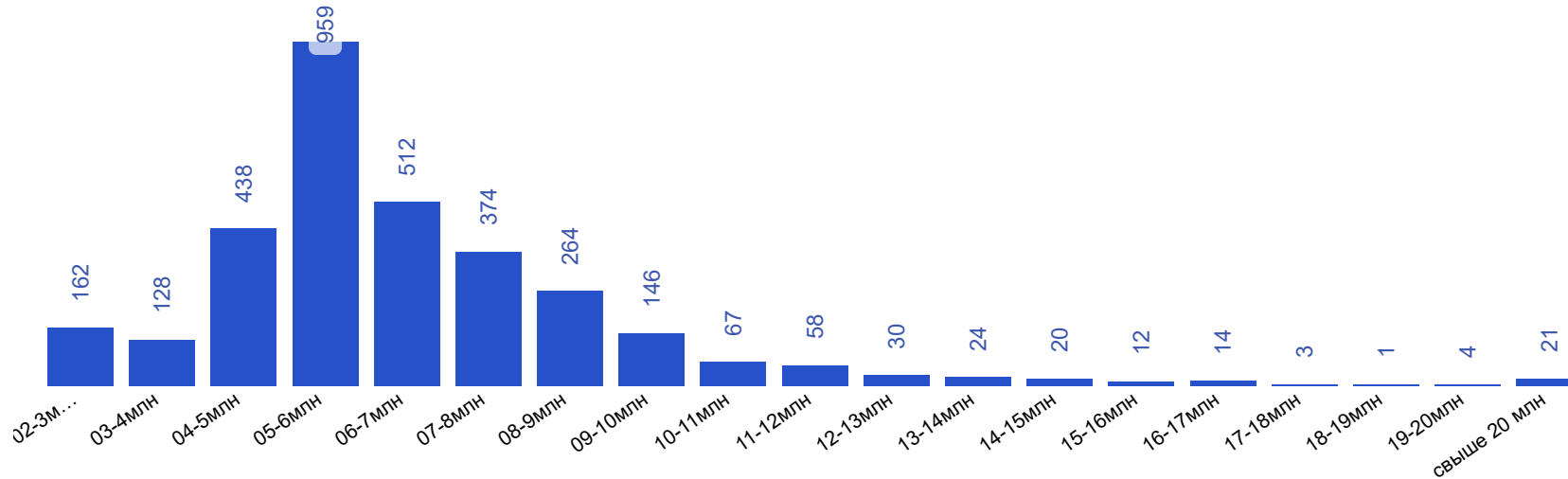
* Данные за апрель 2026 г. неполные по дате договора.

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

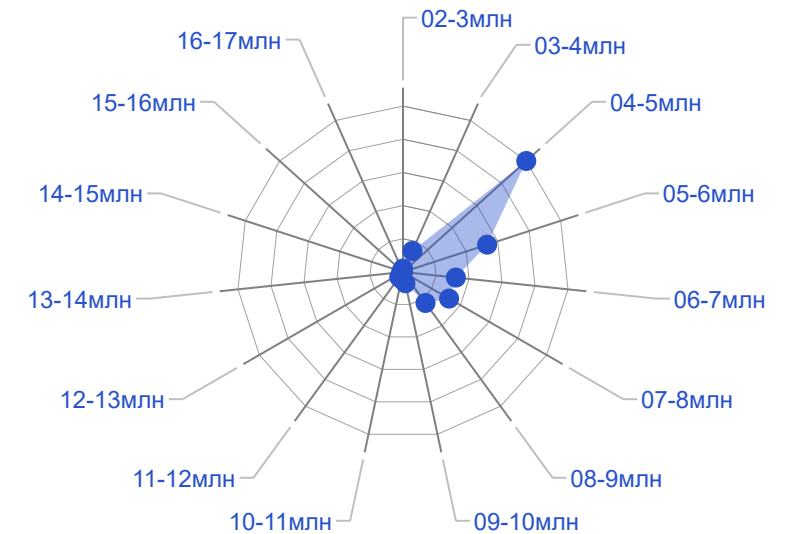
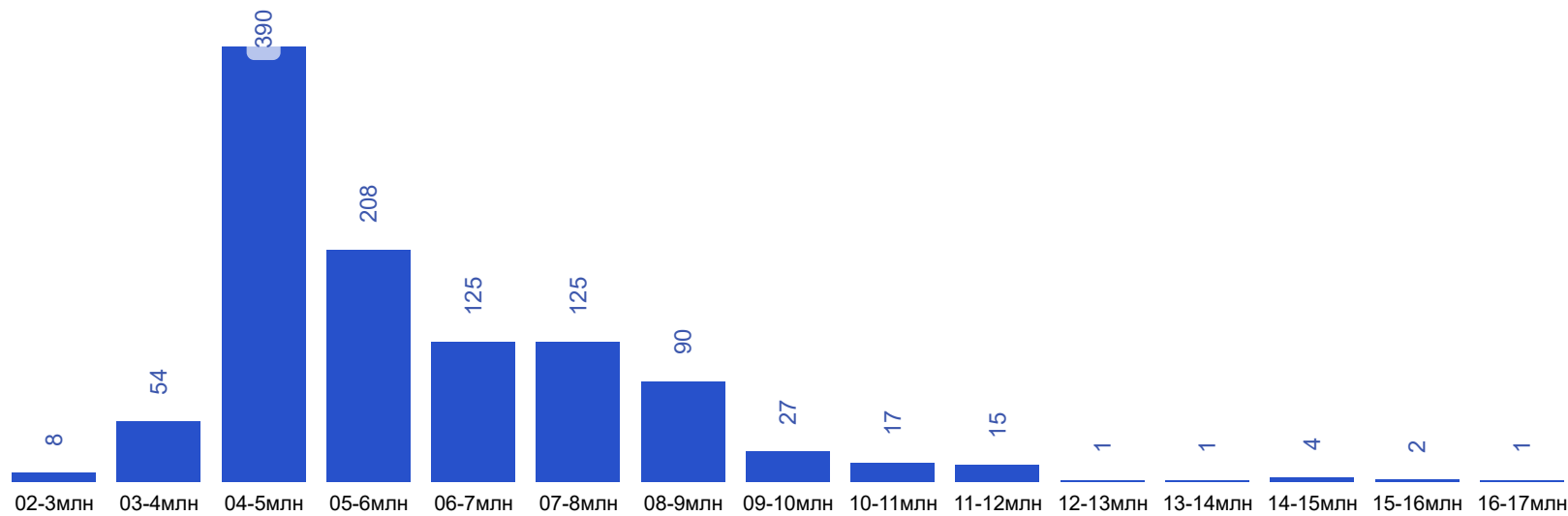
Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону. Бюджет, млн.руб.



Ростовская область. Бюджет, млн.руб.

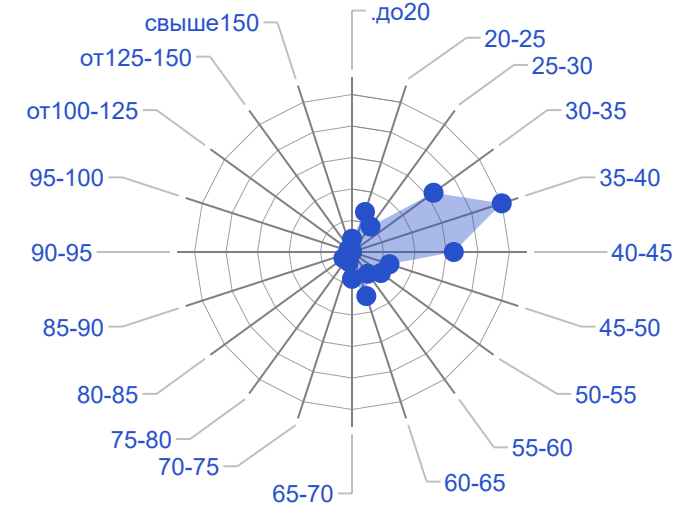
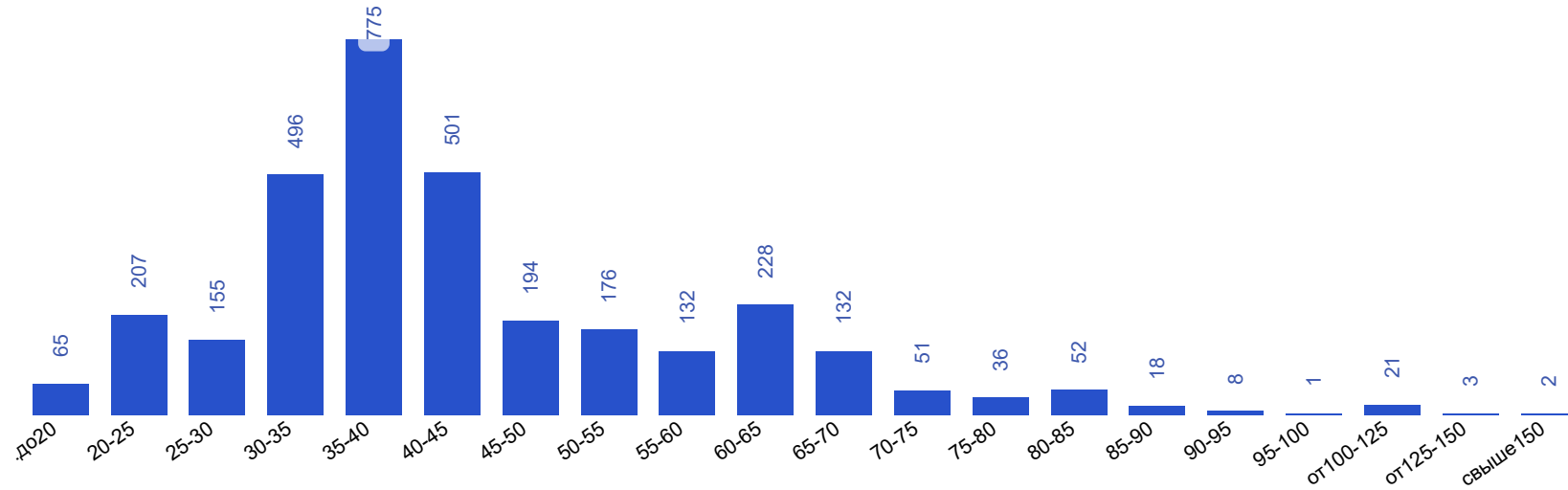


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

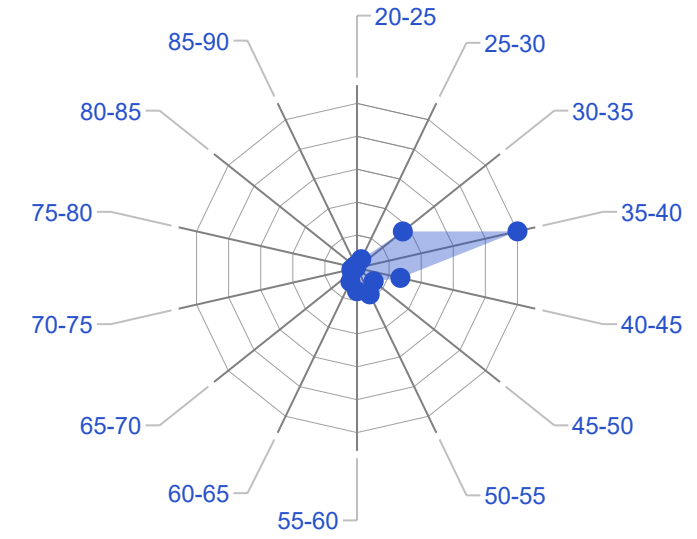
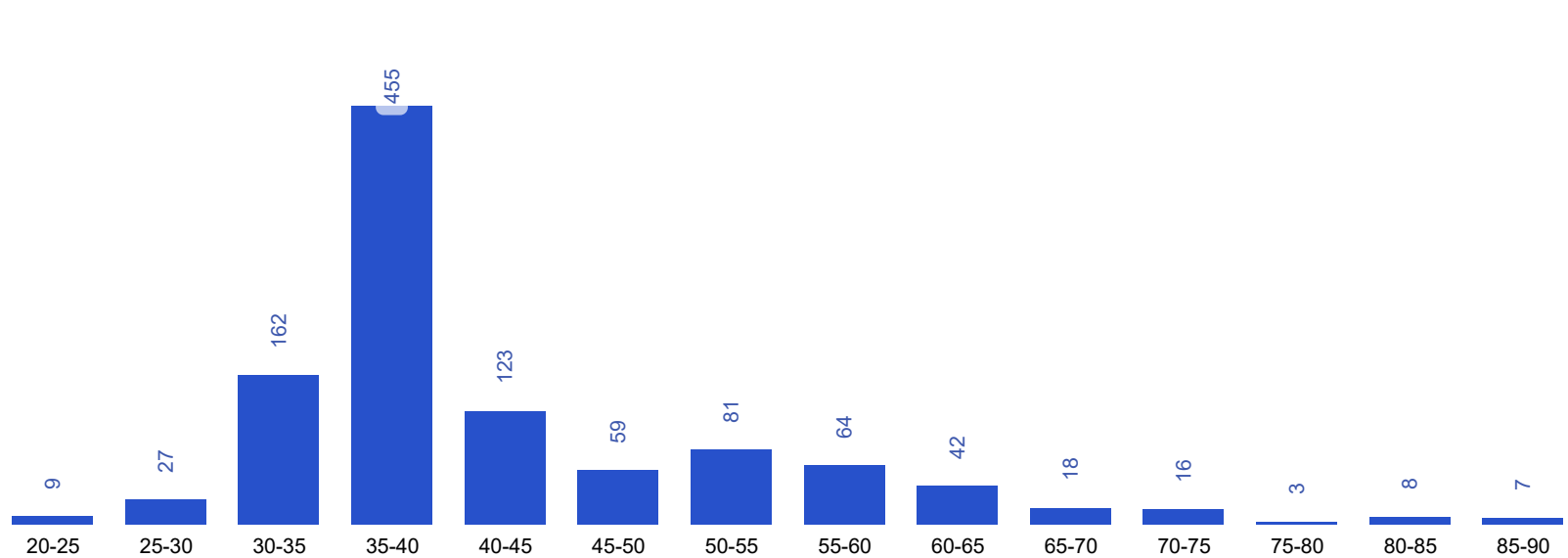
Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону. Площадь, кв.м



Ростовская область. Площадь, кв.м

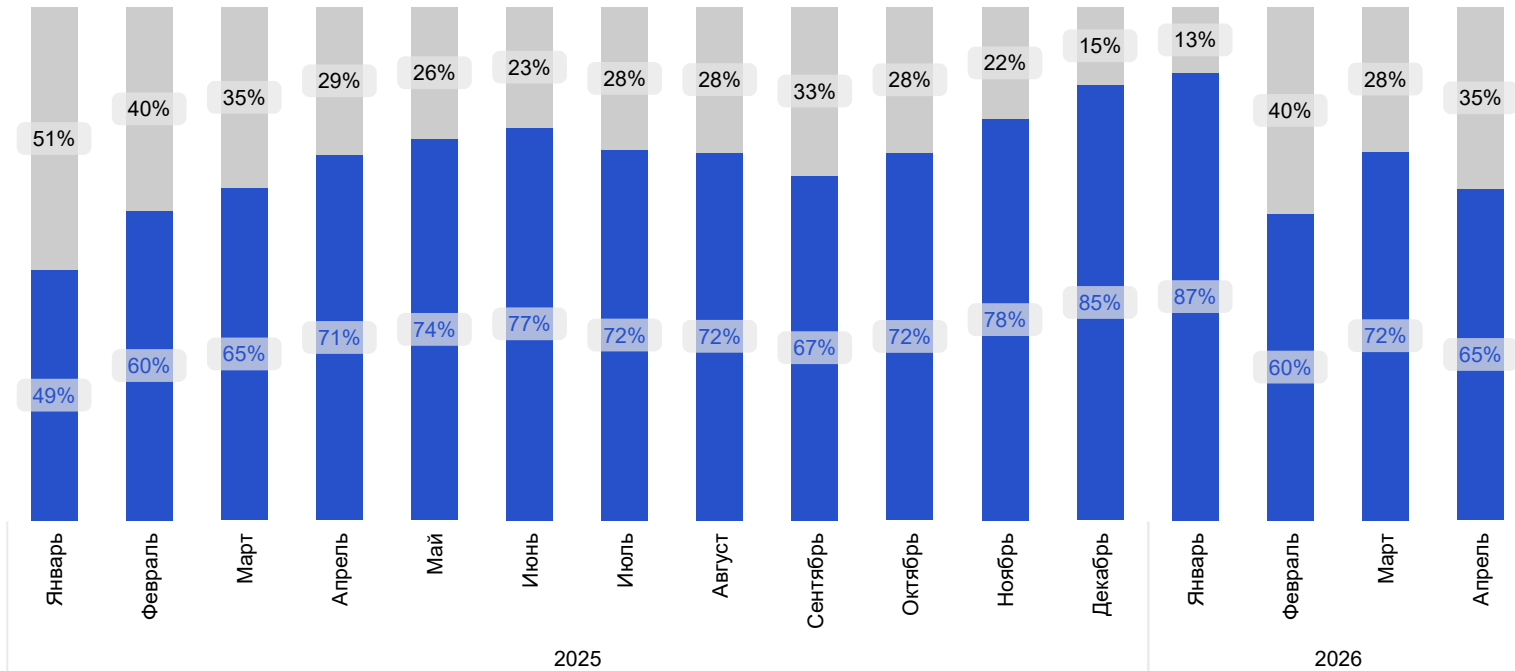


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2025-2026ГГ.

Ростов-на-Дону. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

● Ипотека ● Нет



Период: январь-март

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	1 604	2 521

Динамика 26/25

↑ 57,2%

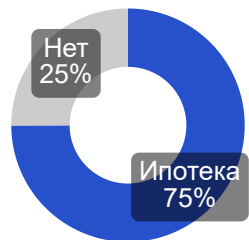
Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	59,4%	77,5%

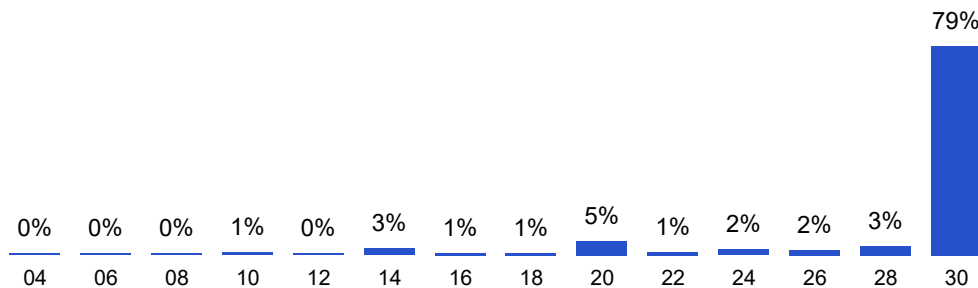
Динамика долей 26/25

↑ 30,5%

Доля лотов в сделках с ипотекой, 2026 г.



Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы), 2026 г.



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	27,5	28,3

Динамика 26/25

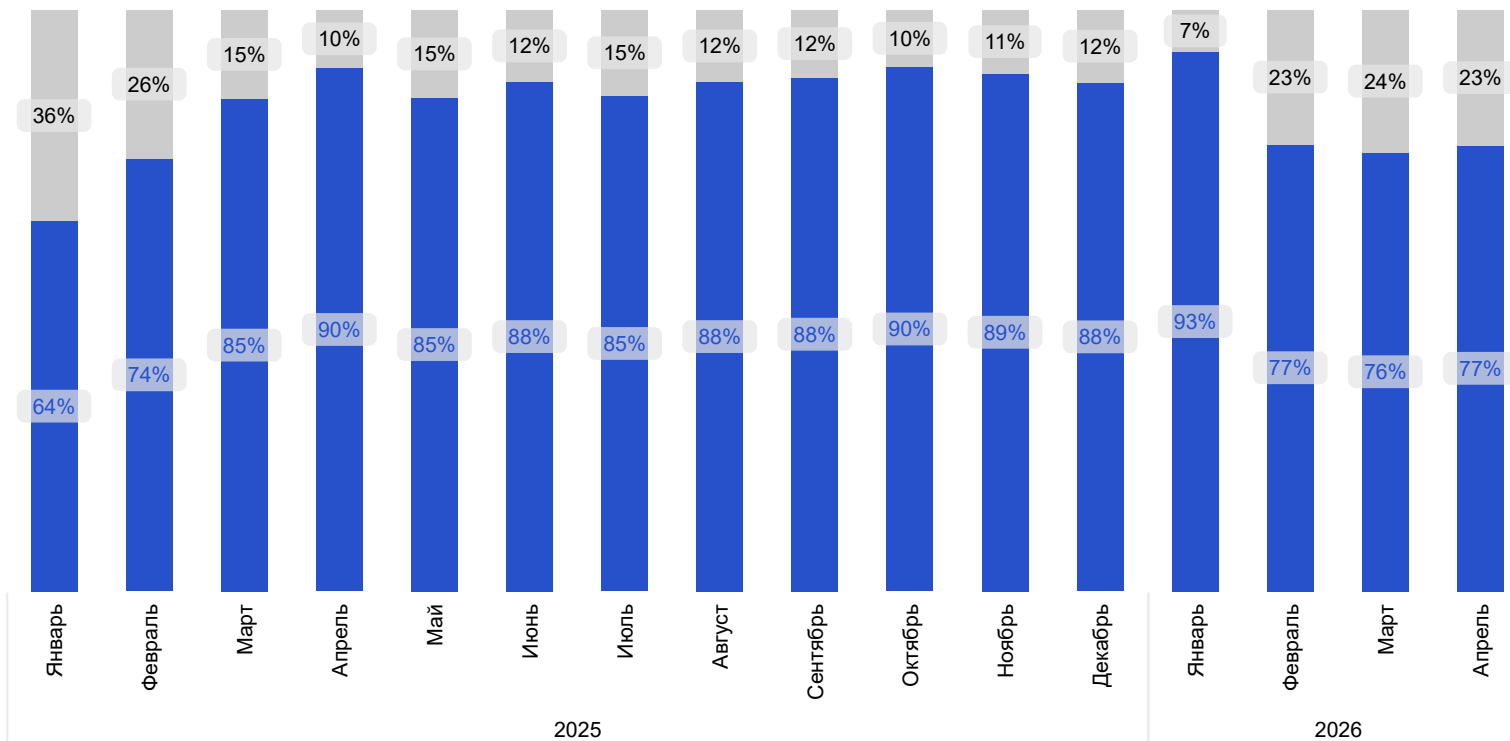
↑ 2,7%

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

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

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

● Ипотека ● Нет



Период: январь-март

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026
Ростовская область	438	910

Динамика 26/25

↑ 107,8%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026
Ростовская область	76,7%	84,7%

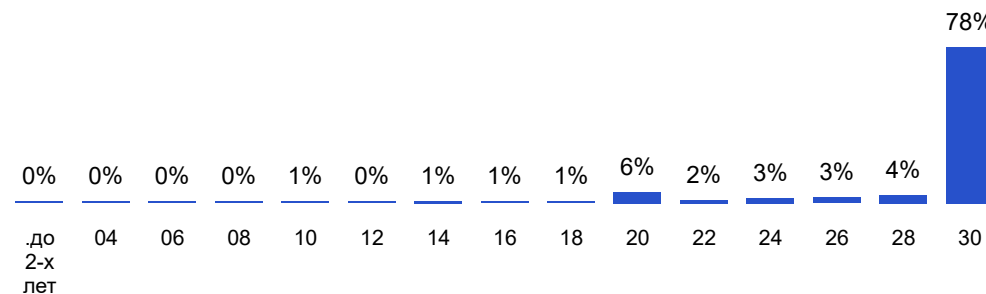
Динамика 26/25

↑ 10,5%

Доля лотов в сделках с ипотекой, 2026 г.



Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы), 2026 г.



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2025	2026
Ростовская область	28,1	28,4

Динамика 26/25

↑ 1,0%

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

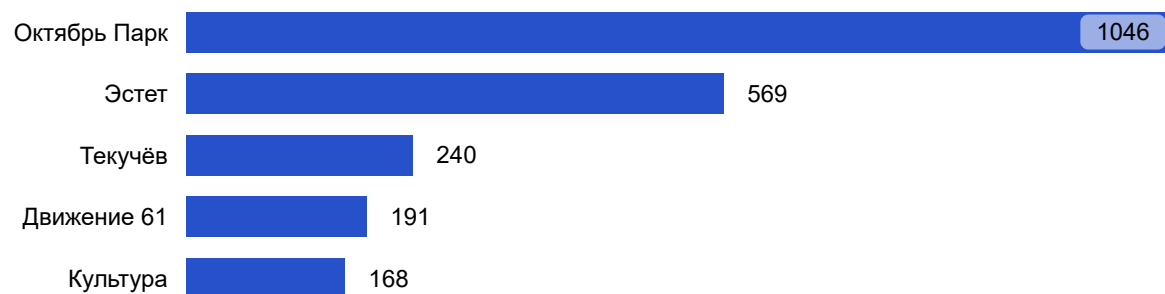
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-апрель

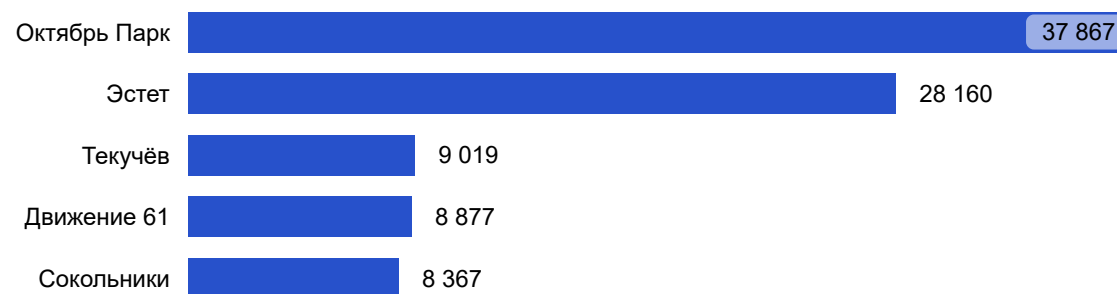
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

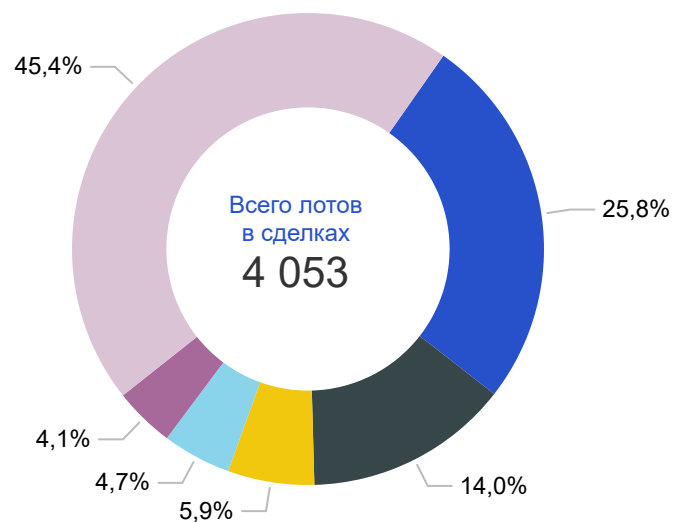
Кол-во, шт



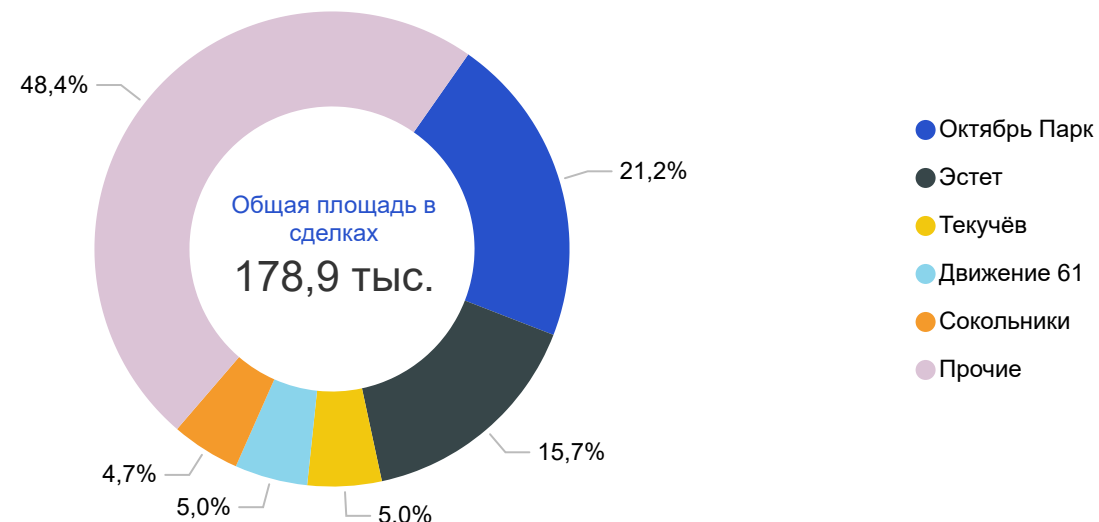
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Октябрь Парк
- Эстет
- Текучёв
- Движение 61
- Культура
- Прочие



- Октябрь Парк
- Эстет
- Текучёв
- Движение 61
- Сокольники
- Прочие

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

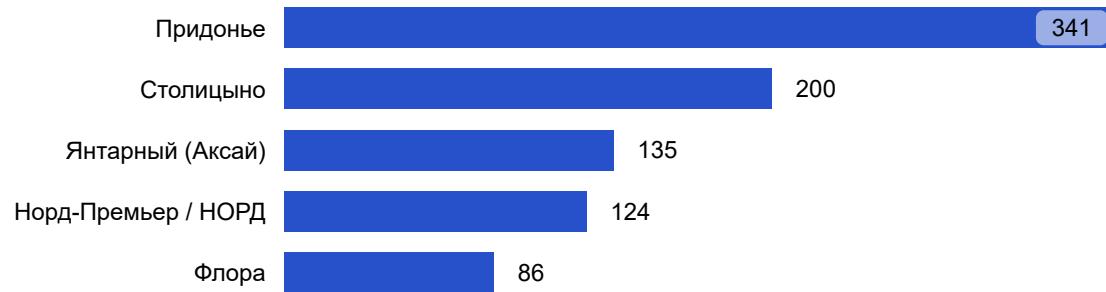
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-апрель

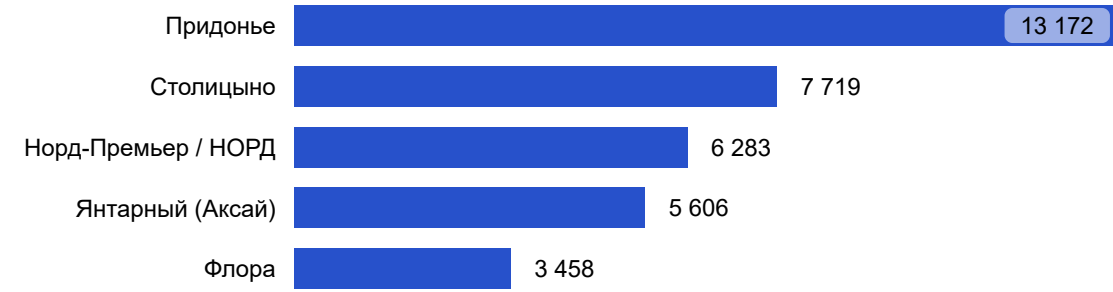
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

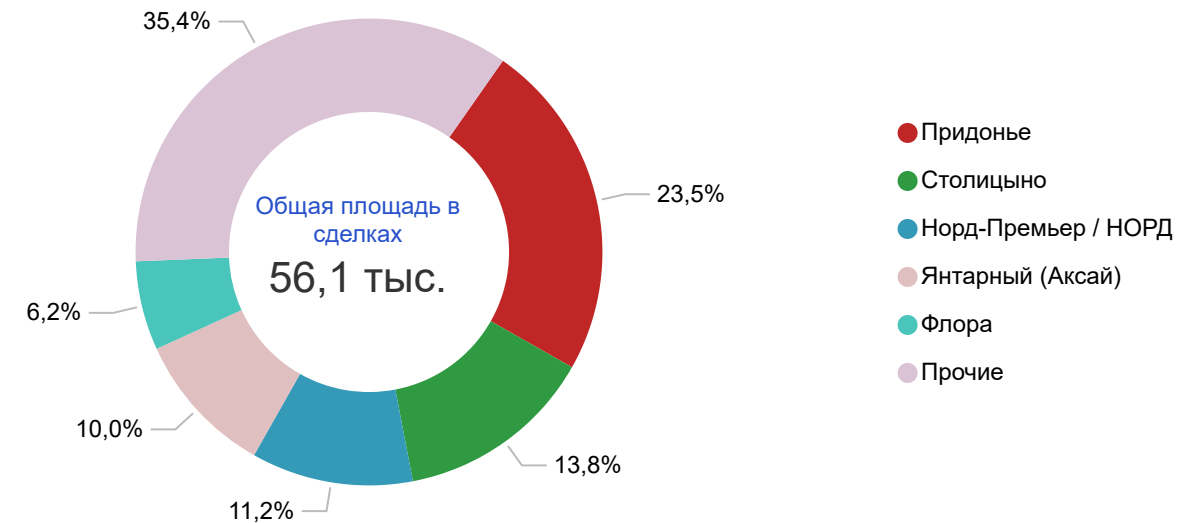
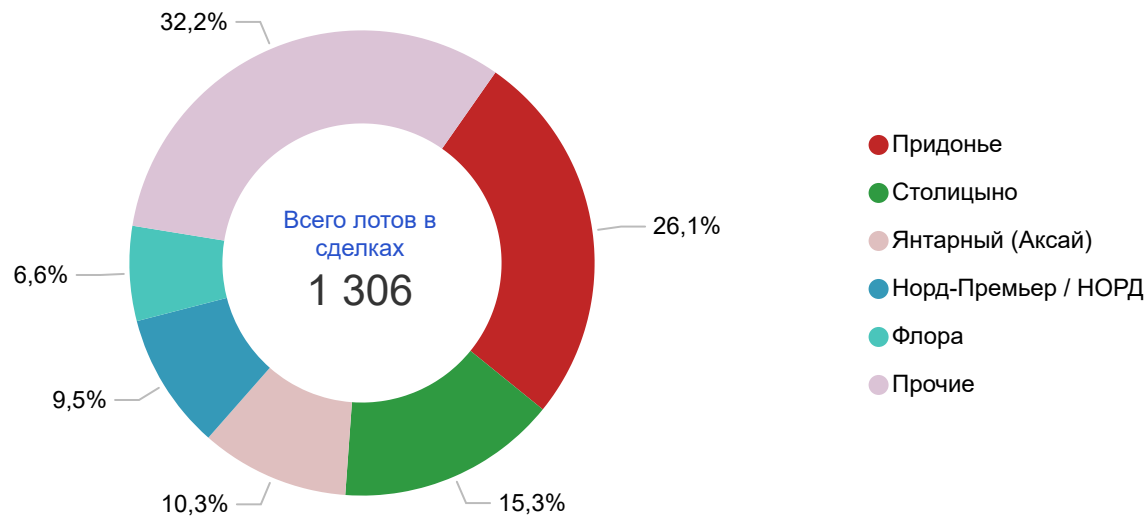
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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

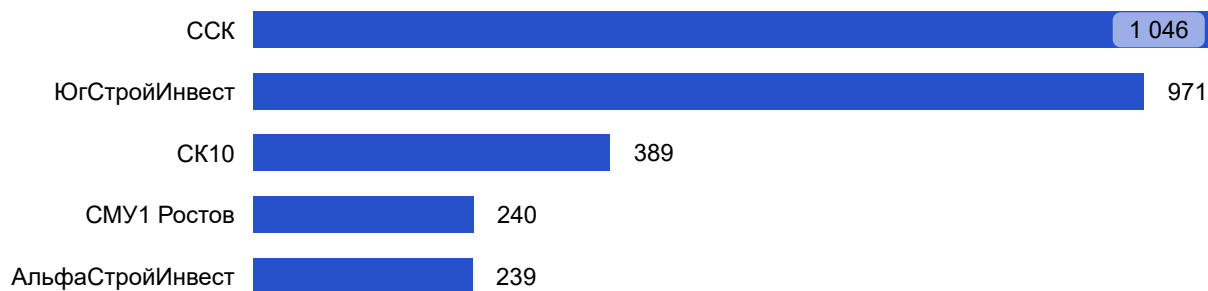
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-апрель

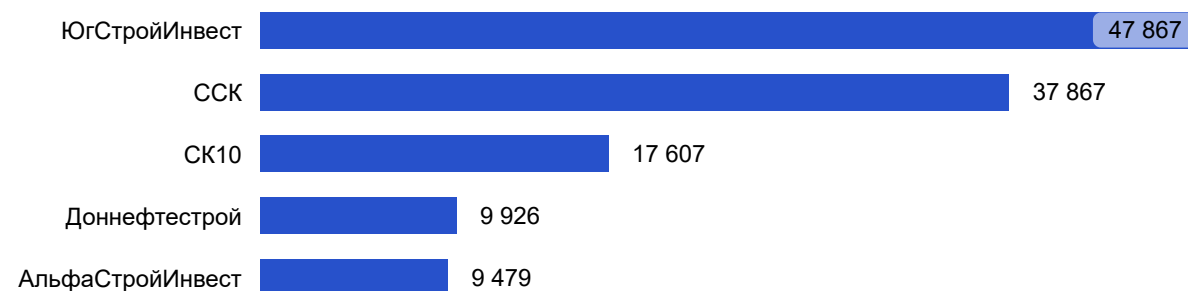
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

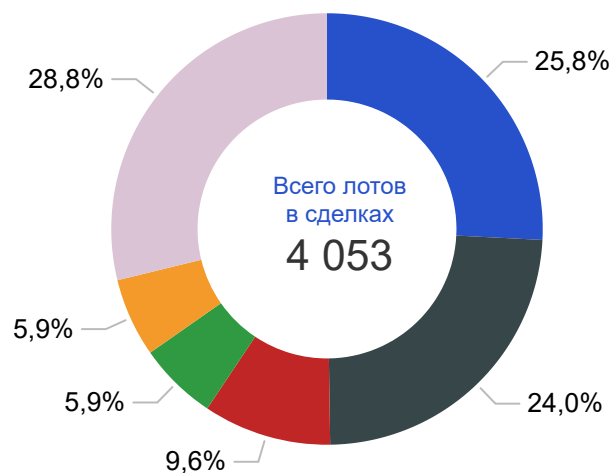
Кол-во, шт



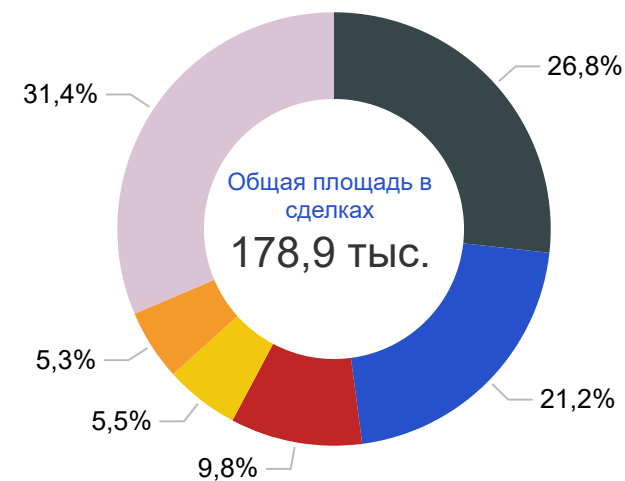
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- ССК
- ЮгСтройИнвест
- СК10
- СМУ1 Ростов
- АльфаСтройИнвест
- Прочие



- ЮгСтройИнвест
- ССК
- СК10
- Доннефтестрой
- АльфаСтройИнвест
- Прочие

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

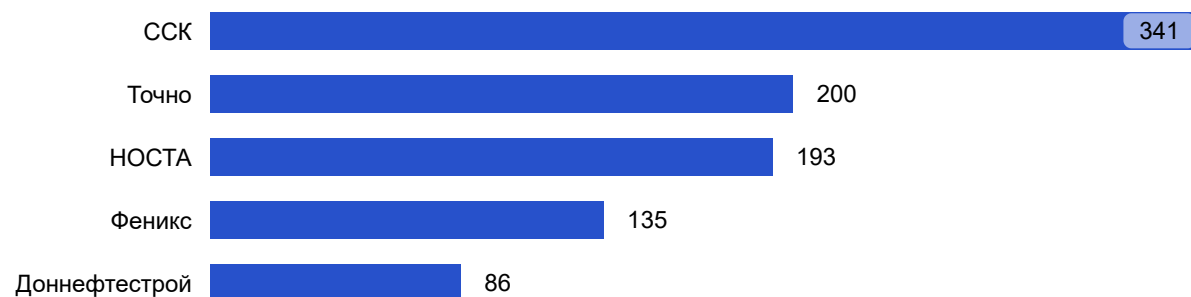
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-апрель

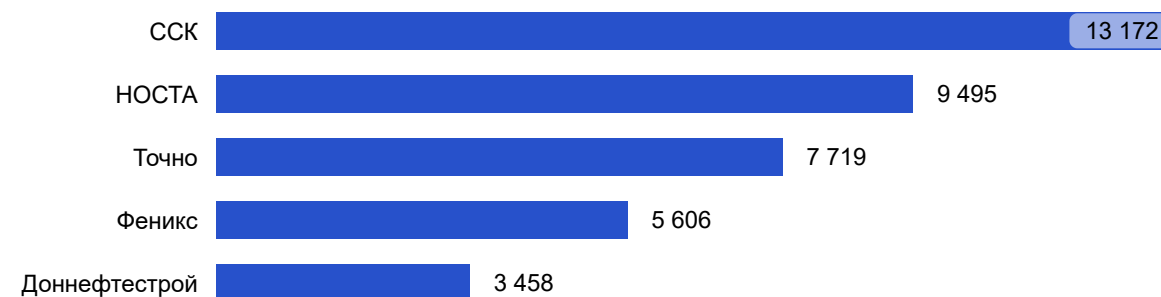
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

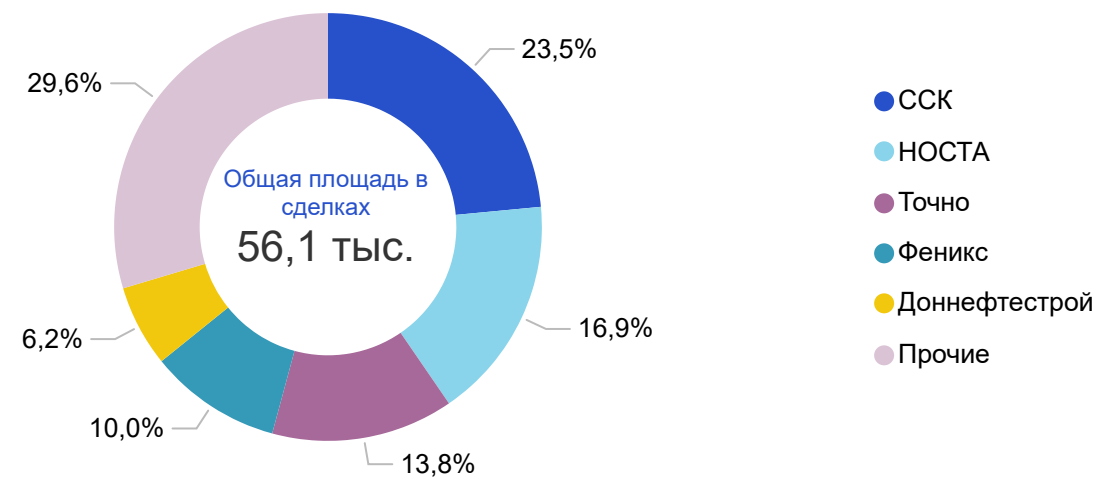
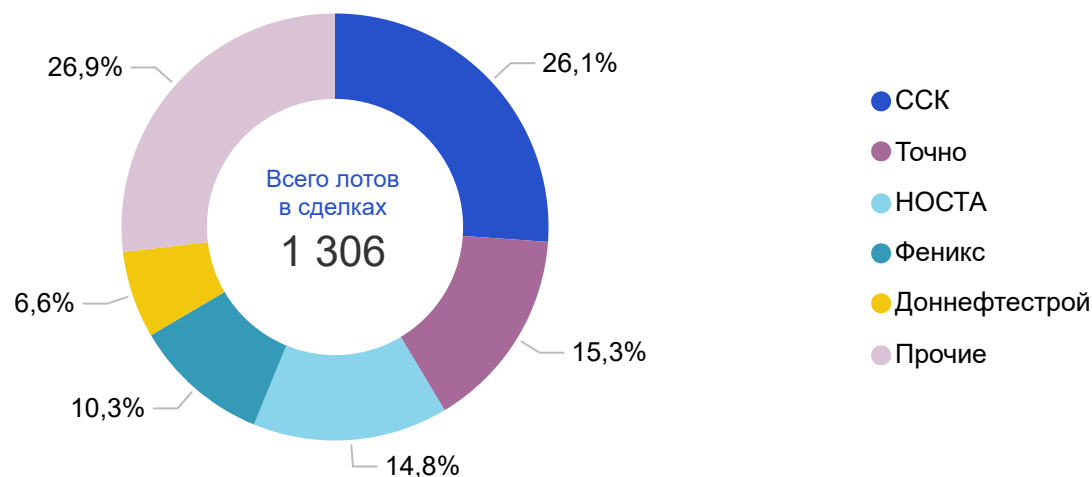
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

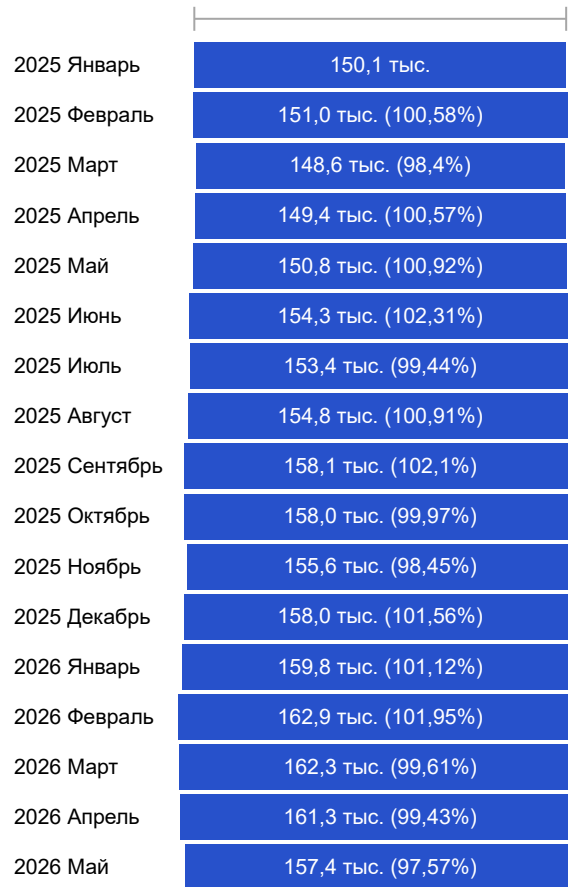
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону

Цена кв.м.,руб

100%

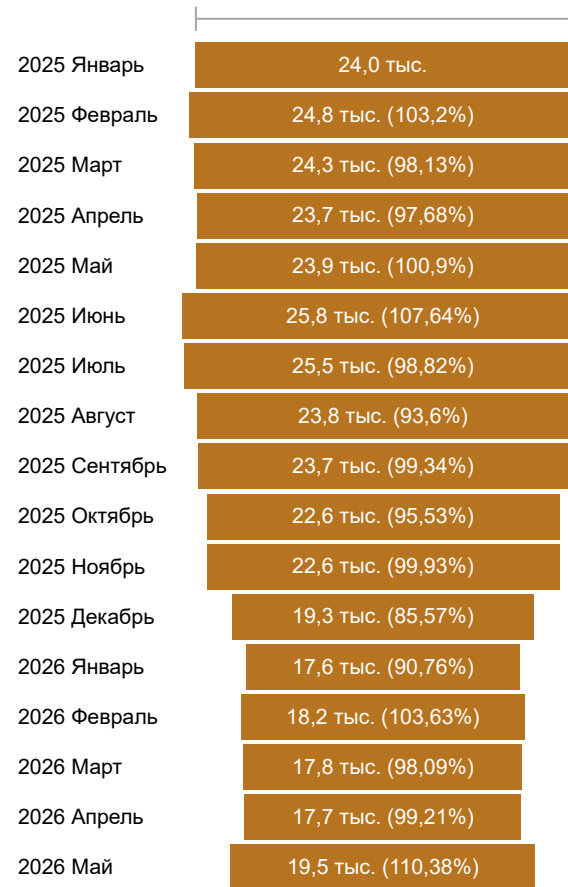


104,9%

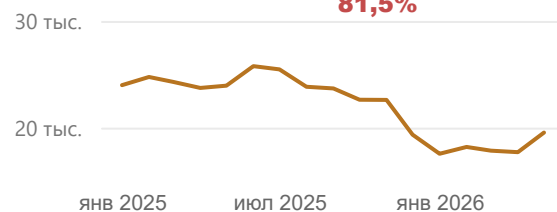


Кол-во лотов, шт

100%



81,5%

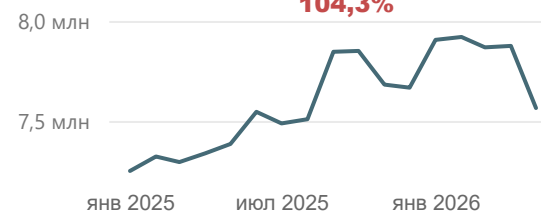


Ср.бюджет, руб

100%

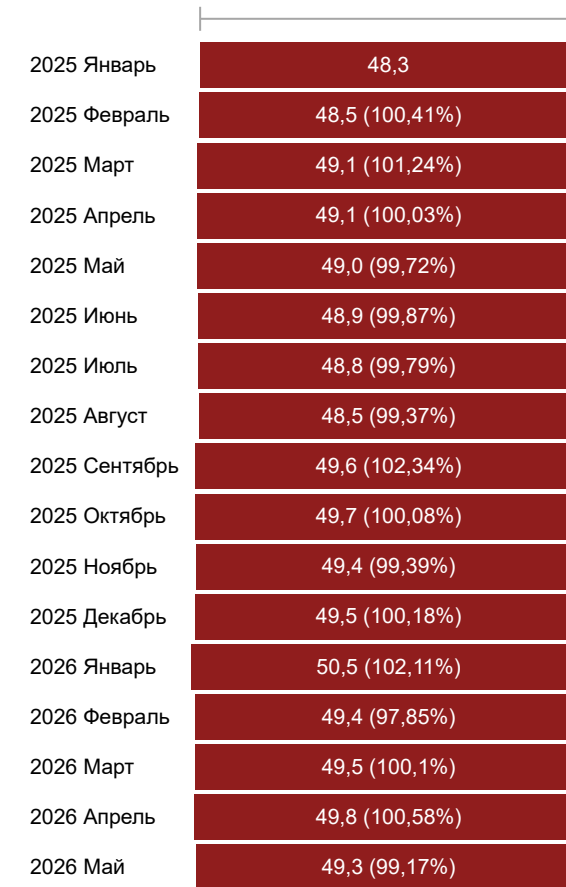


104,3%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



102,2%



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

Ростовская область

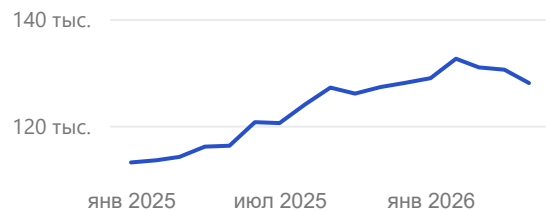
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

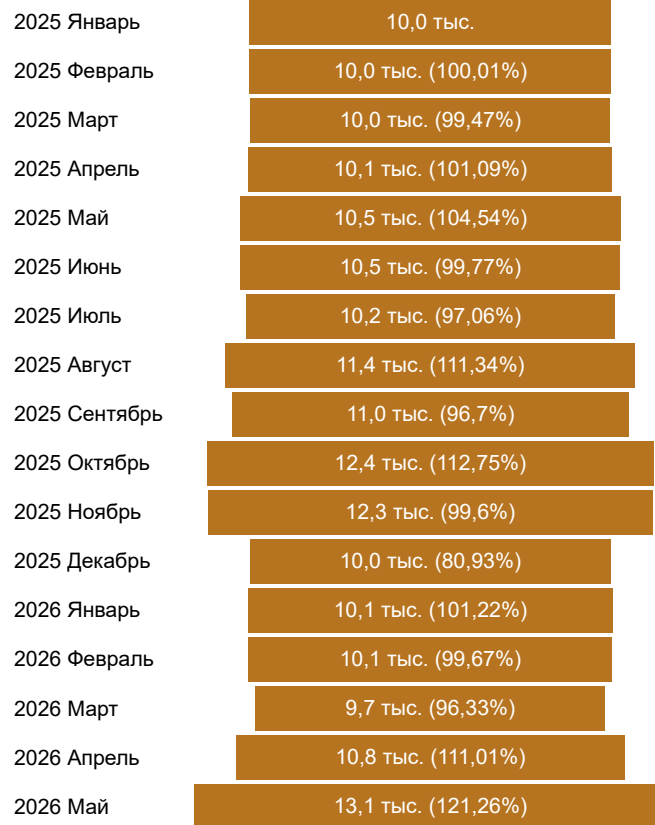


113,2%

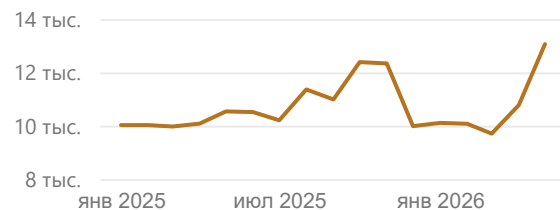


Кол-во лотов, шт

100%

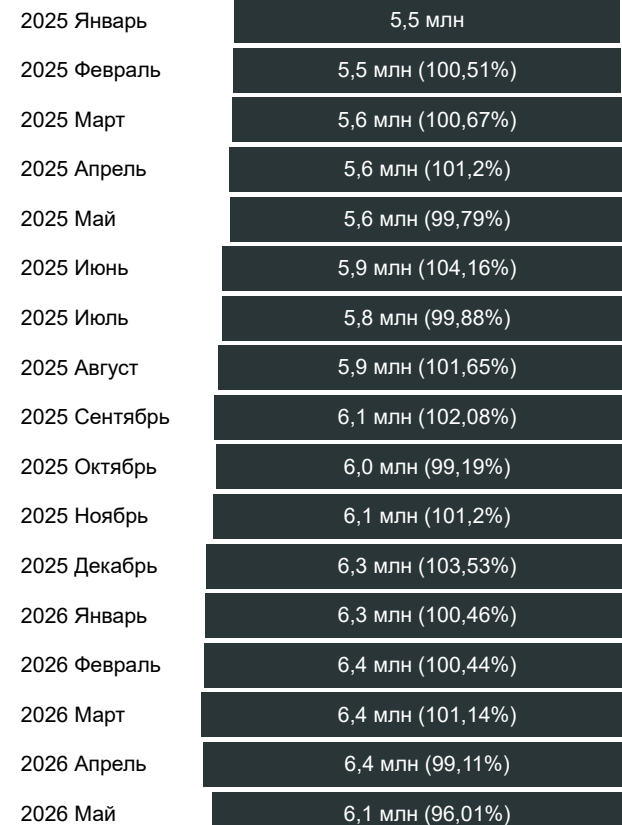


130,3%

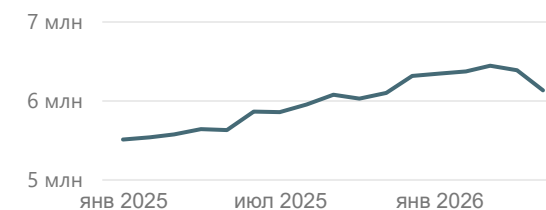


Ср.бюджет, руб

100%

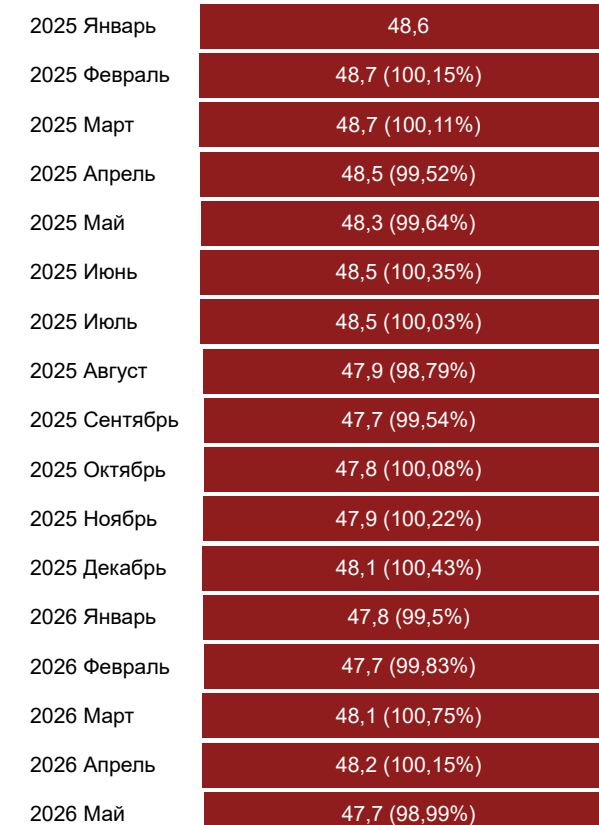


111,3%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



98,1%



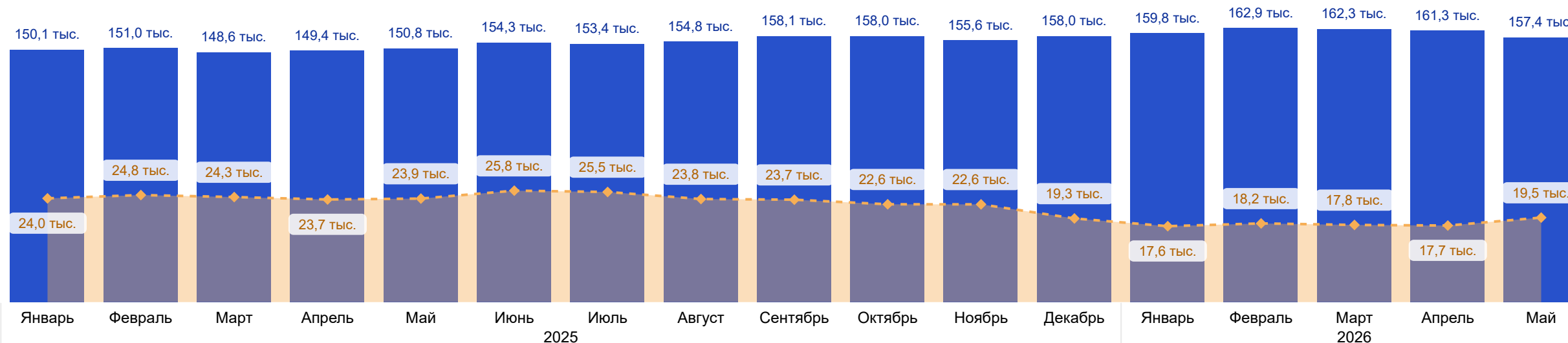
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

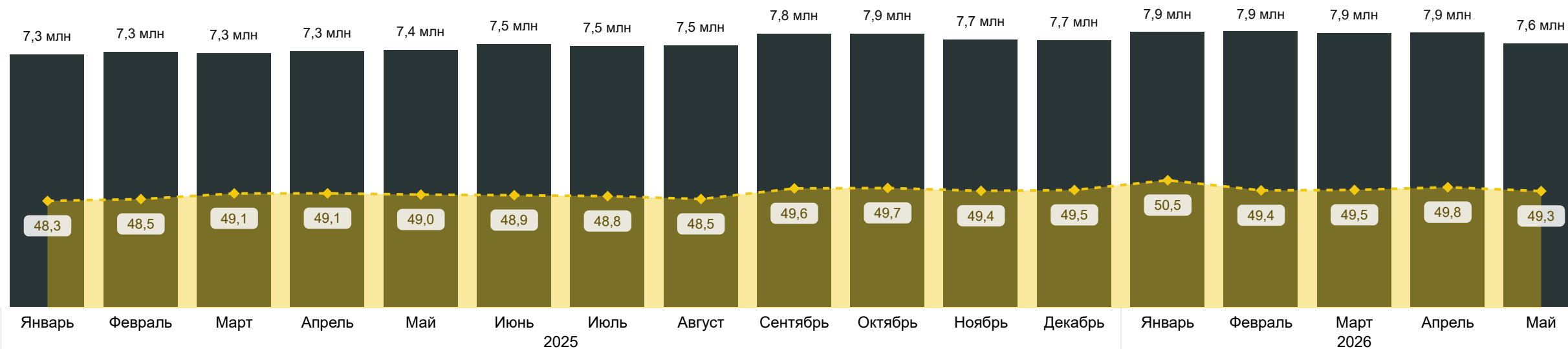
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону

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



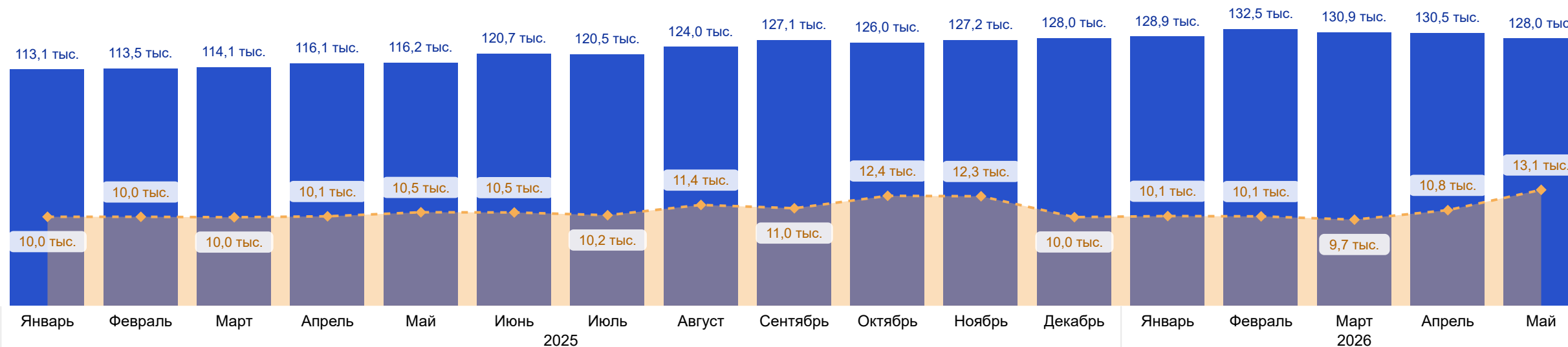
● ср/взв бюджет, руб. ◆ Ср.площадь лота, кв.м



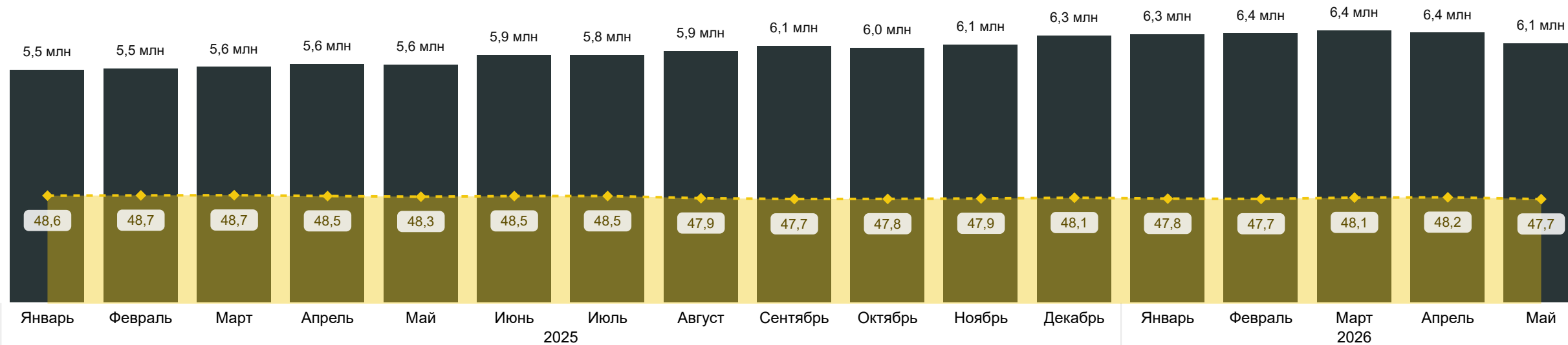
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

Ростовская область

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



● 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 МАЙ 2026

bnMAP.pro

Ростов-на-Дону

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес	4. Премиум	5. Элитный
1. Строительство не начато					
ср/взв цена кв.м, руб.		131,3 тыс.	375,0 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м		62,3 тыс.	0,3 тыс.		
2. Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.		134,5 тыс.	189,2 тыс.	370,0 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		129,5 тыс.	9,8 тыс.	0,4 тыс.	
3. Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.		162,8 тыс.	188,7 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м		50,6 тыс.	1,1 тыс.		
4. Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.	132,4 тыс.	144,0 тыс.	200,9 тыс.	517,9 тыс.	468,7 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	28,5 тыс.	447,4 тыс.	60,5 тыс.	1,3 тыс.	30,1 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии					
ср/взв цена кв.м, руб.		108,0 тыс.			
общая пл. в продаже, кв м		8,3 тыс.			
6. Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	126,7 тыс.	136,7 тыс.	184,4 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м	47,6 тыс.	73,5 тыс.	53,7 тыс.		

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ. РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ НА МАЙ 2026

bnMAP.pro

Ростовская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес
1. Строительство не начато			
ср/взв цена кв.м, руб.		122,7 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		31,5 тыс.	
2. Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.		125,6 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		106,8 тыс.	
3. Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.		121,3 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		87,5 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	127,5 тыс.	134,3 тыс.	131,3 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	19,4 тыс.	292,6 тыс.	2,8 тыс.
6. Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	106,6 тыс.	125,2 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	28,6 тыс.	85,3 тыс.	
7. Реконструкция			
ср/взв цена кв.м, руб.		127,1 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		2,6 тыс.	