



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2025-2026 ГГ.

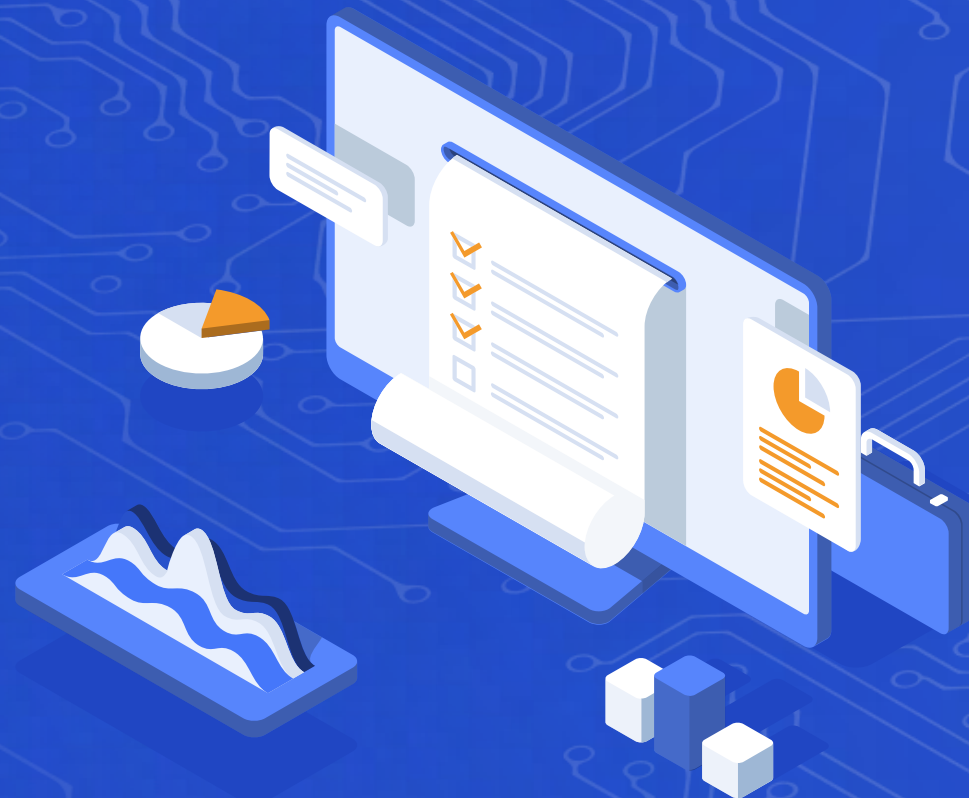
Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ И РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

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.

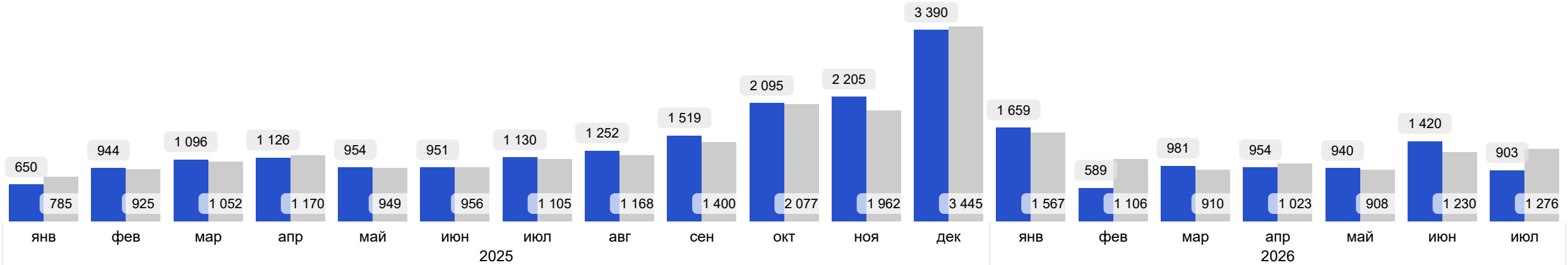
Ценообразование представлено на основе расчетных методов. **Средние** показатели рассчитаны как **средневзвешенные** показатели на группу.

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.

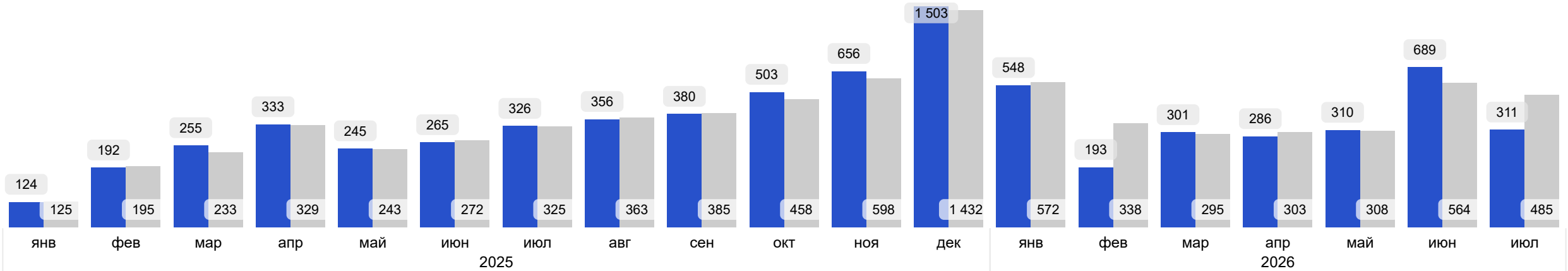
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, ШТ.,
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ, 2025-2026 ГГ.

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Ростов-на-Дону



Ростовская область



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

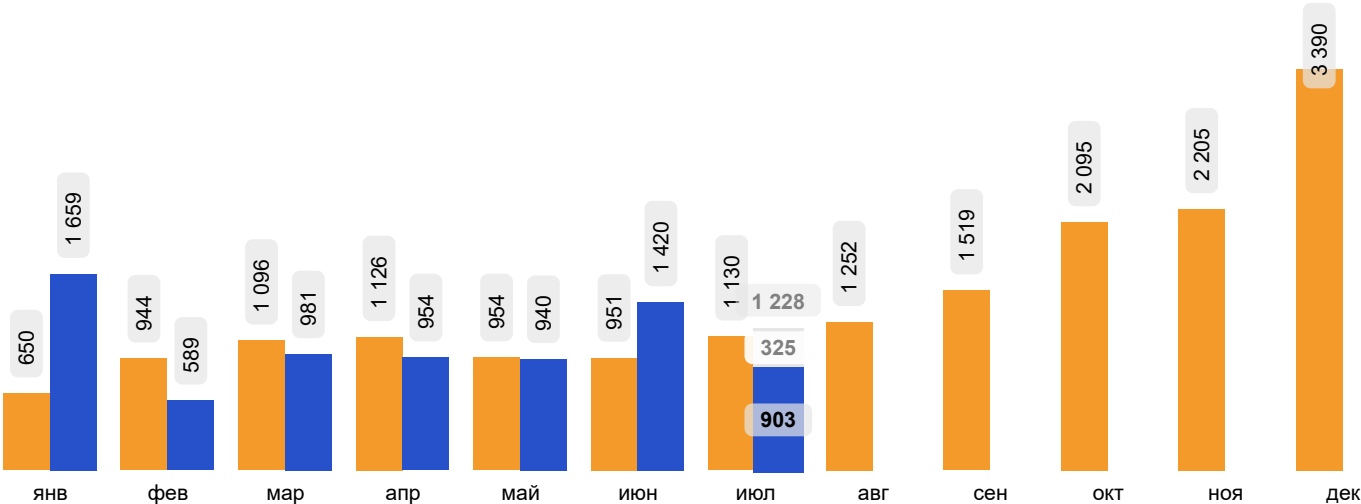
по Дате регистрации
по Дате договора

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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД 2025 2026

Период: [январь-июнь](#)



Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

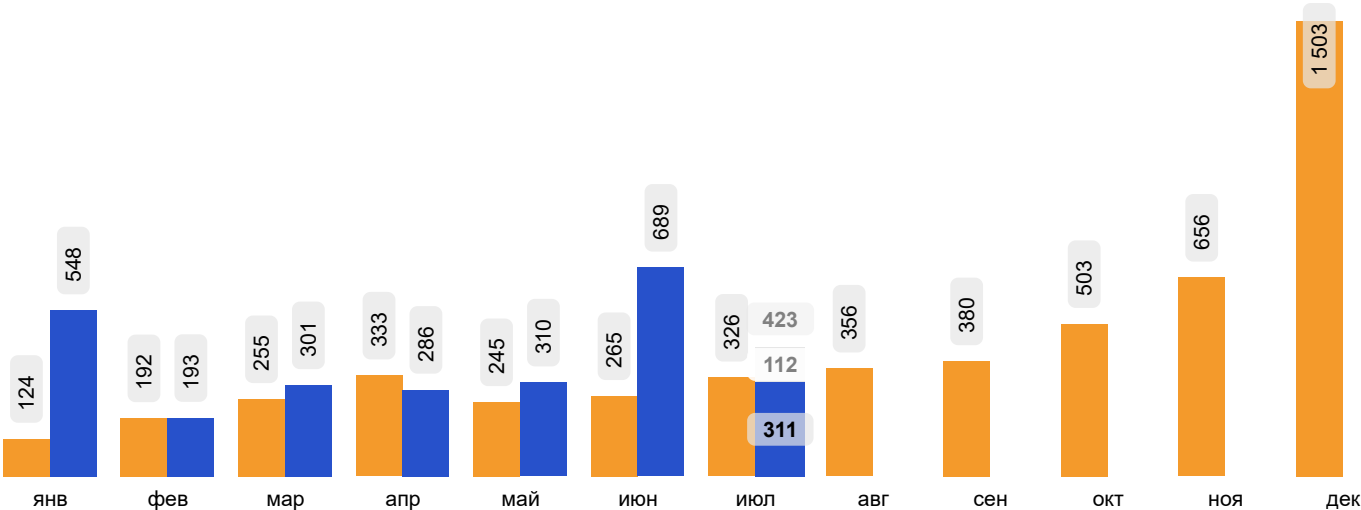
Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	5,72 тыс.	6,54 тыс.
Ростовская область	1,41 тыс.	2,33 тыс.

Динамика 26/25

14,4%
64,6%

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

ГД 2025 2026



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

Локация	2025	
	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Ростов-на-Дону	1	0,0%

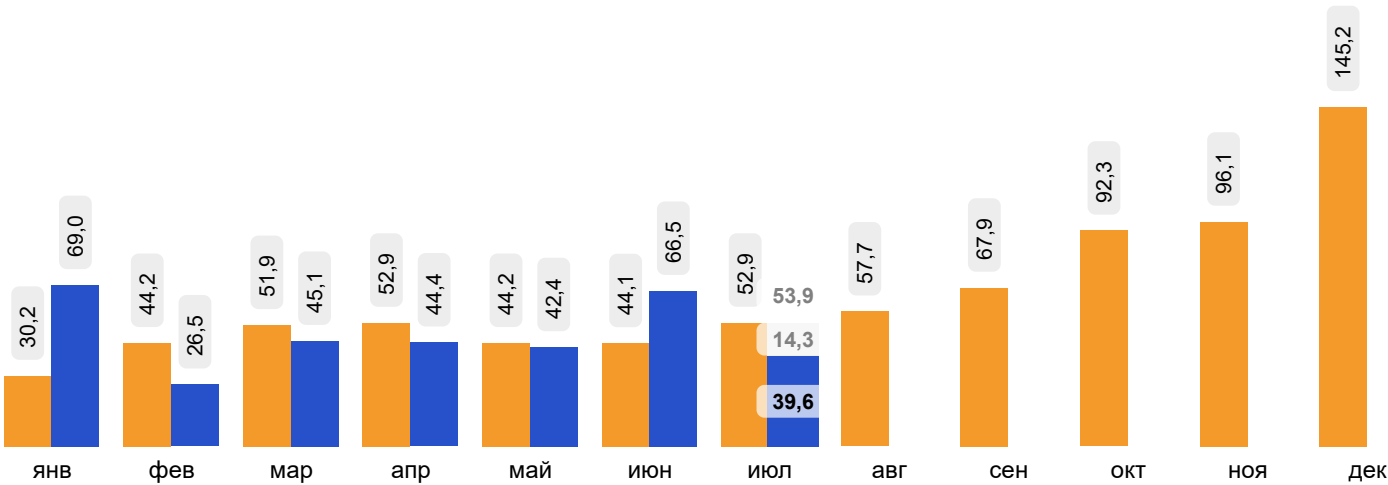
Прогнозные показатели

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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД 2025 2026

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



Период: [январь-июнь](#)

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

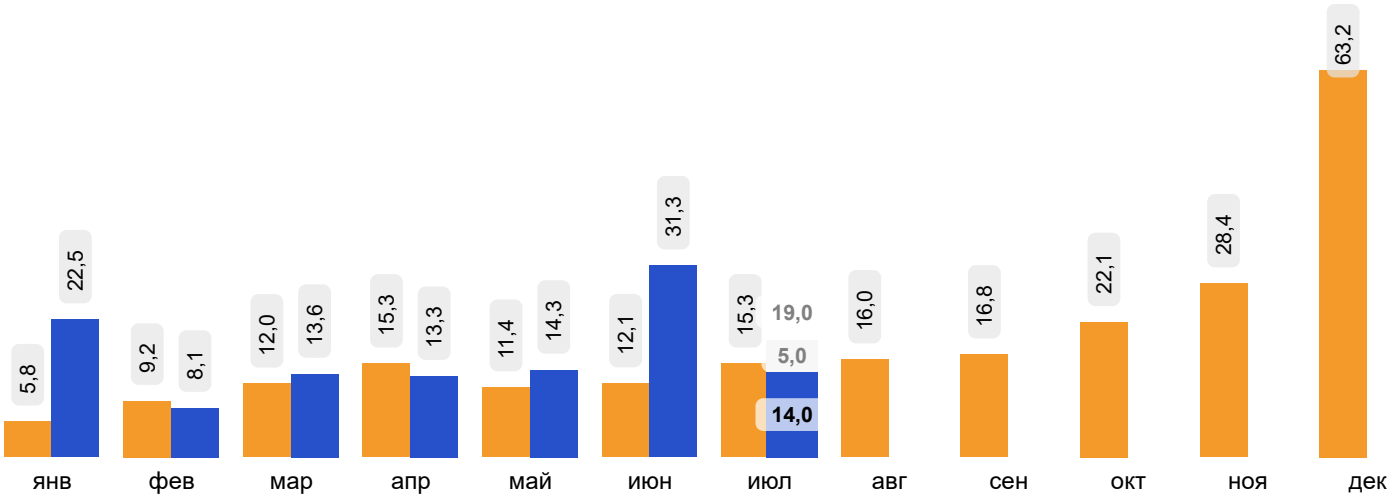
Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	267,5 тыс.	293,9 тыс.
Ростовская область	65,9 тыс.	103,1 тыс.

Динамика 26/25

↑ 9,9%
↑ 56,5%

ГД 2025 2026

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



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	46,8	44,9
Ростовская область	46,6	44,3

Динамика 26/25

↓ -3,9%
↓ -4,9%

■ Прогнозные показатели

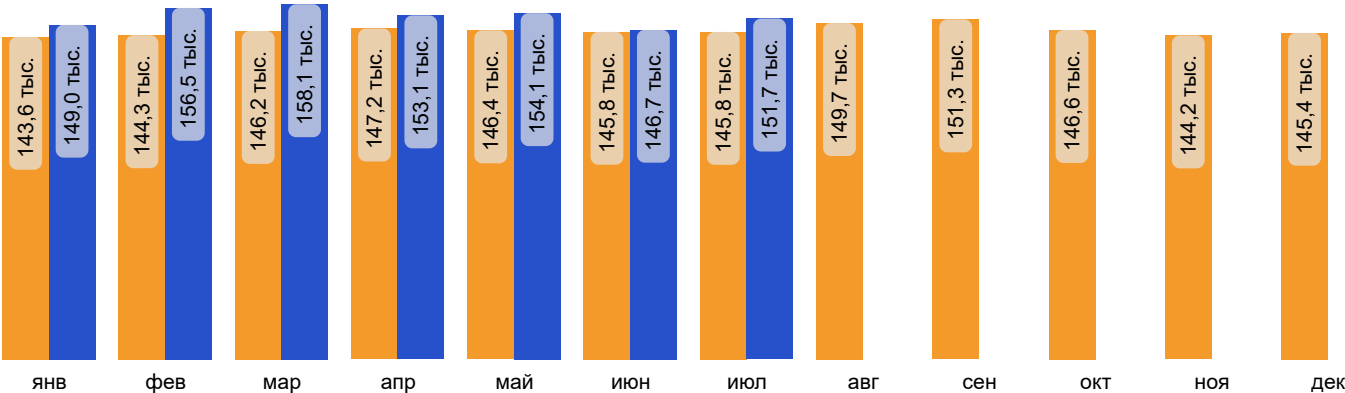
* Данные за июль 2026 г. неполные по дате договора.

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

ГД 2025 2026

Период: январь-июнь



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	38,93 млрд	44,38 млрд
Ростовская область	7,87 млрд	13,33 млрд

Динамика 26/25

14,0%
69,3%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

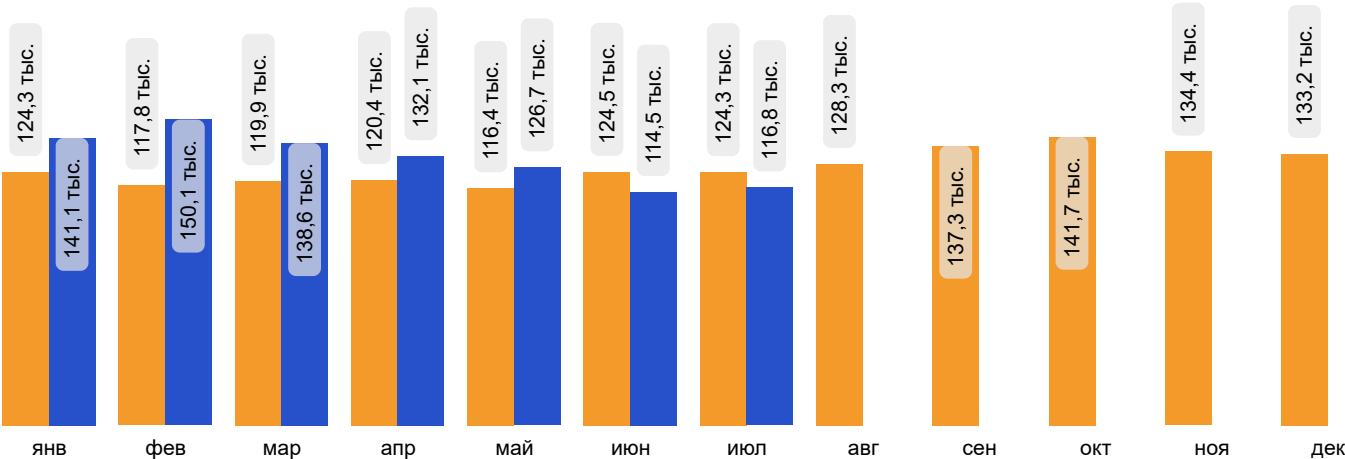
Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	145,8 тыс.	151,9 тыс.
Ростовская область	120,3 тыс.	130,2 тыс.

Динамика 26/25

4,2%
8,2%

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

ГД 2025 2026



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

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

Динамика 26/25

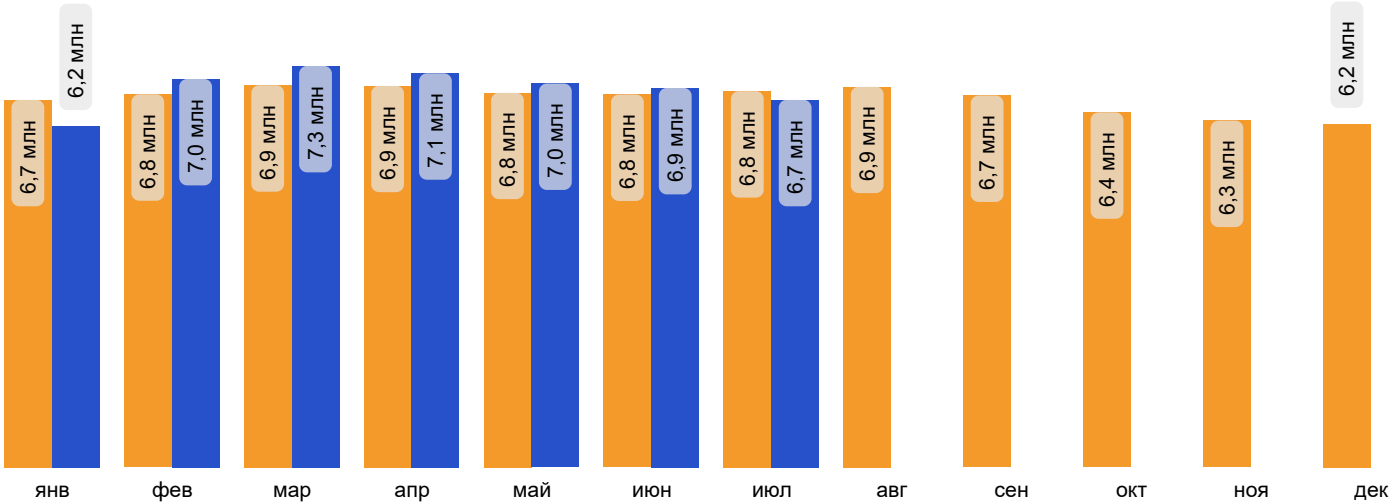
0,1%
2,9%

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

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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД ● 2025 ● 2026



Период: [январь-июнь](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	38,93 млрд	44,38 млрд
Ростовская область	7,87 млрд	13,33 млрд

Динамика
26/25

↑ 14,0%
↑ 69,3%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

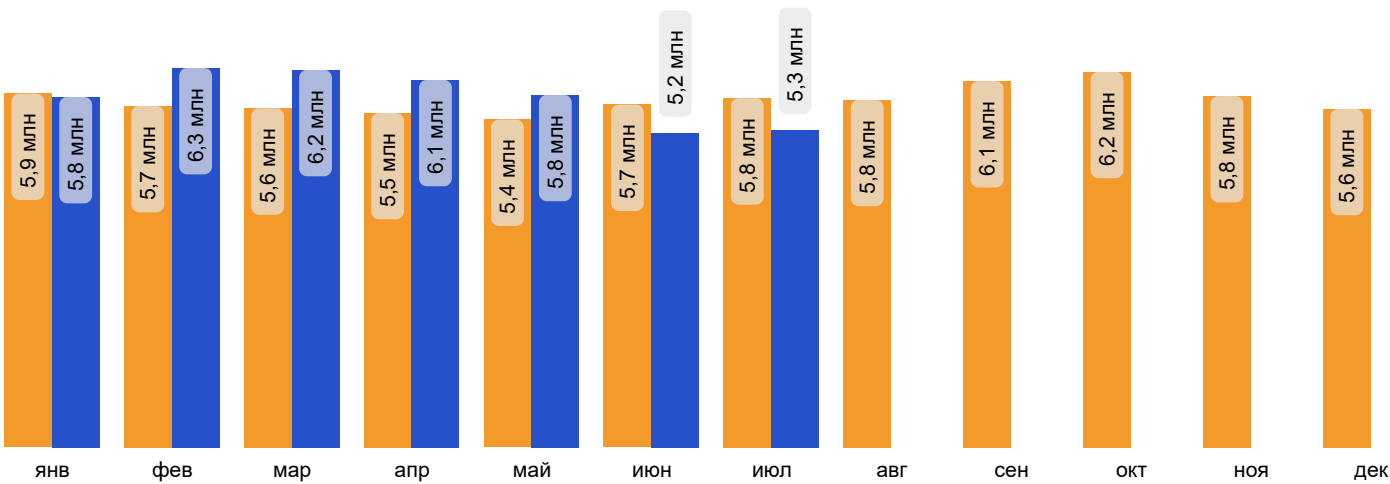
Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	145,8 тыс.	151,9 тыс.
Ростовская область	120,3 тыс.	130,2 тыс.

Динамика
26/25

↑ 4,2%
↑ 8,2%

Ростовская область. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2025 ● 2026



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

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

Динамика
26/25

↑ 0,1%
↑ 2,9%

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

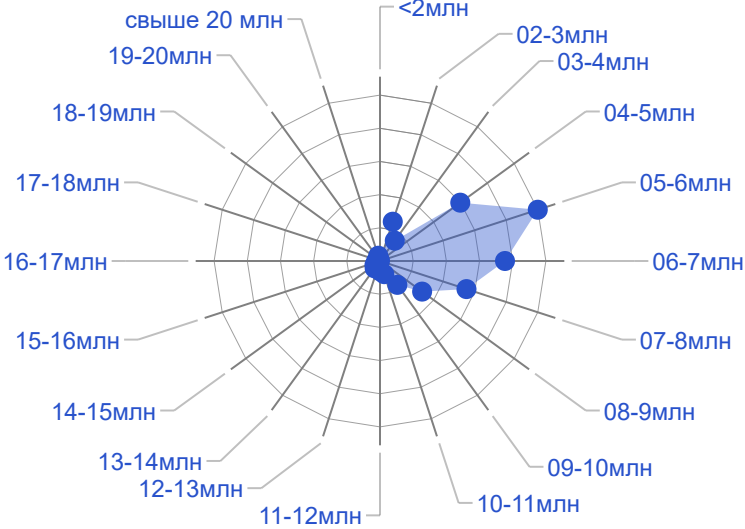
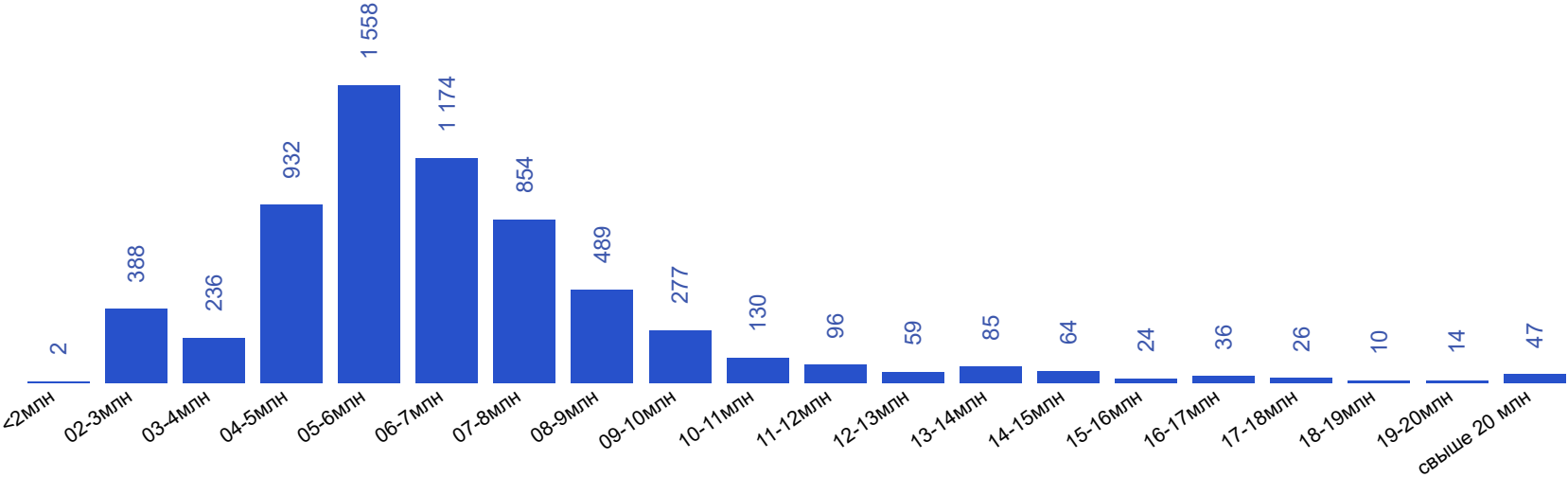
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

bnMAP.pro

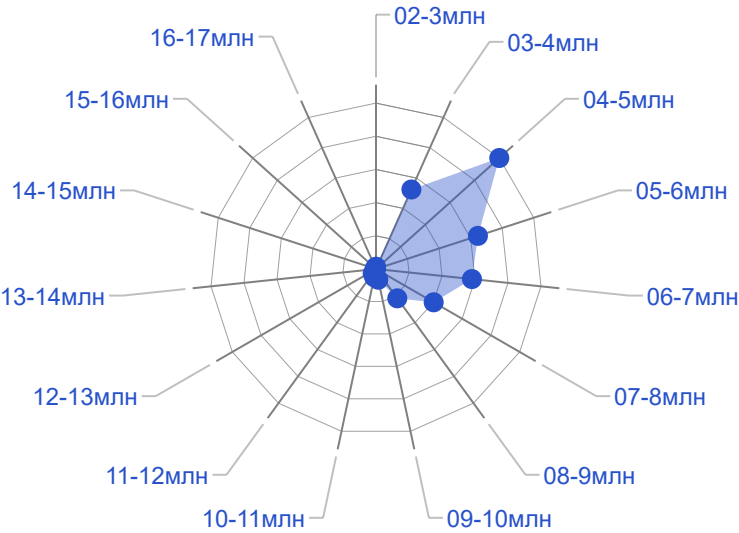
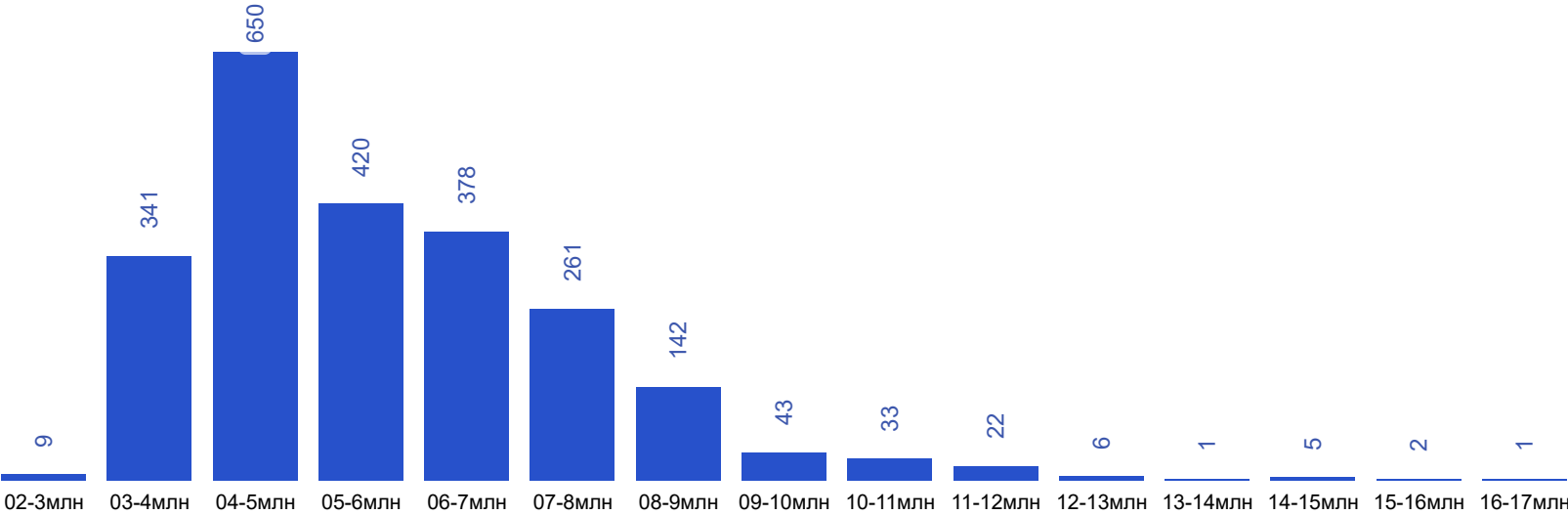
Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону. Бюджет, млн.руб.



Ростовская область. Бюджет, млн.руб.

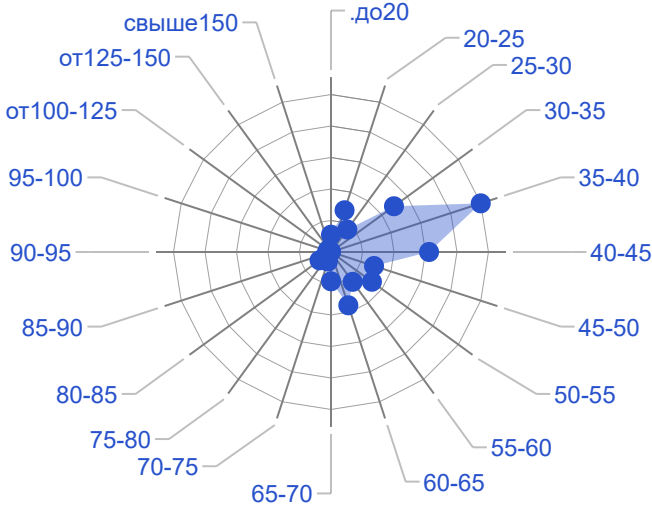
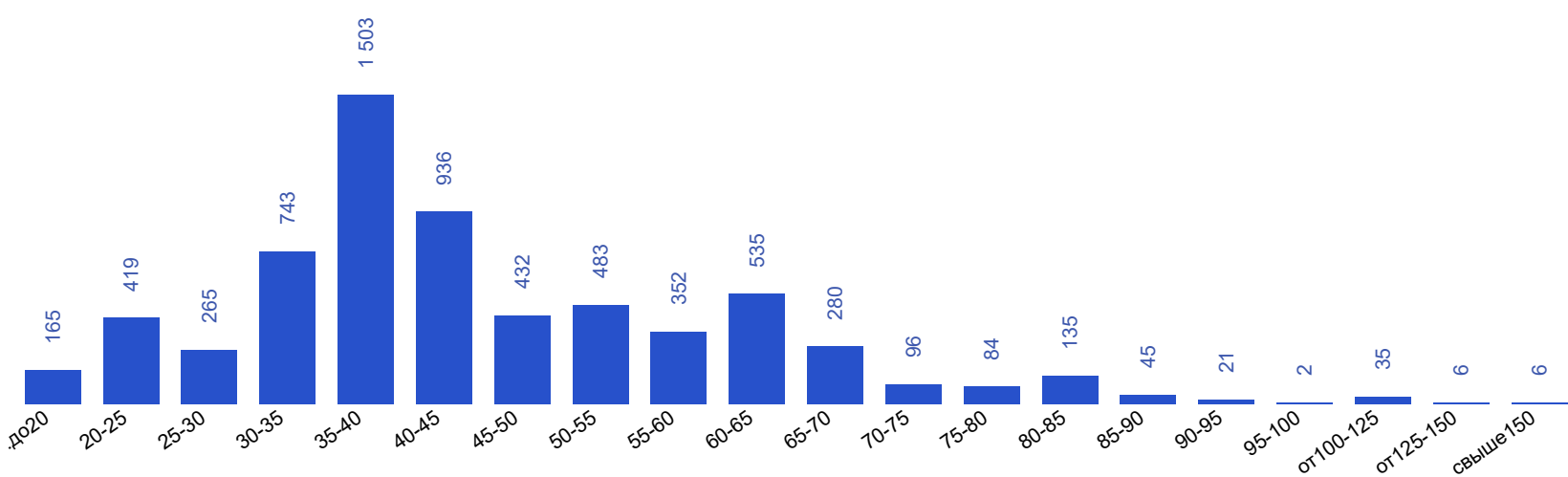


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

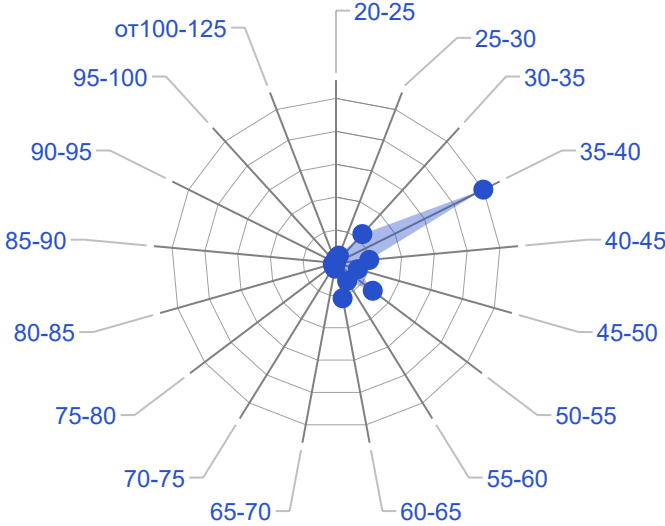
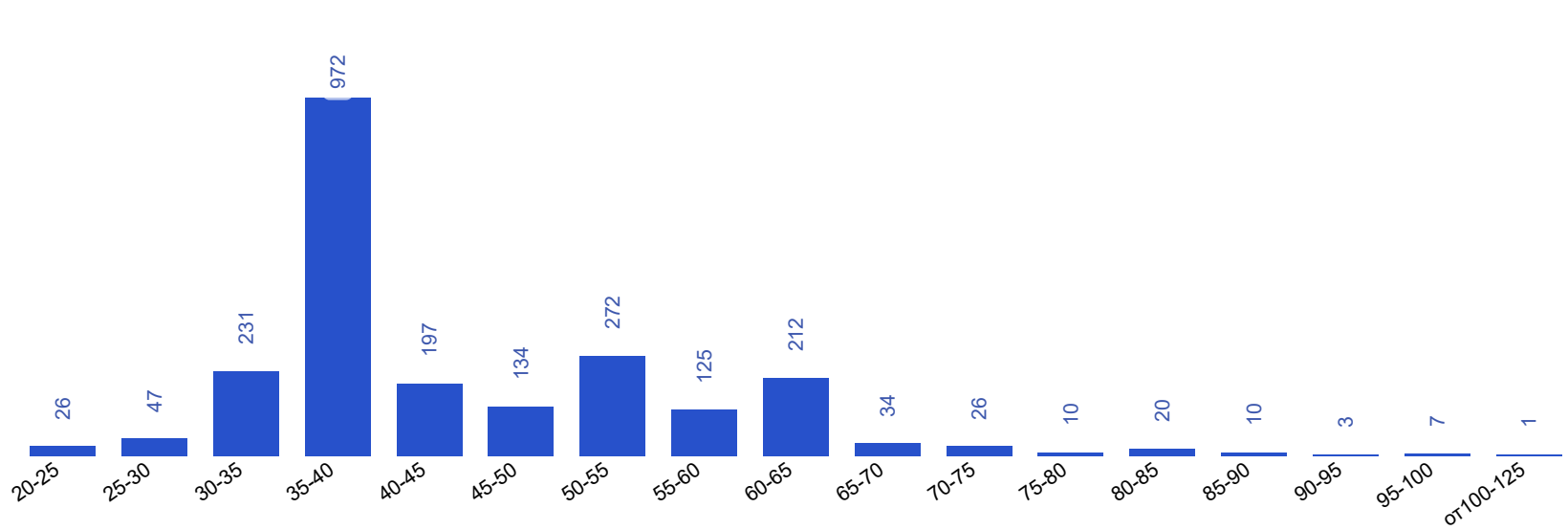
Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ростов-на-Дону. Площадь, кв.м



Ростовская область. Площадь, кв.м

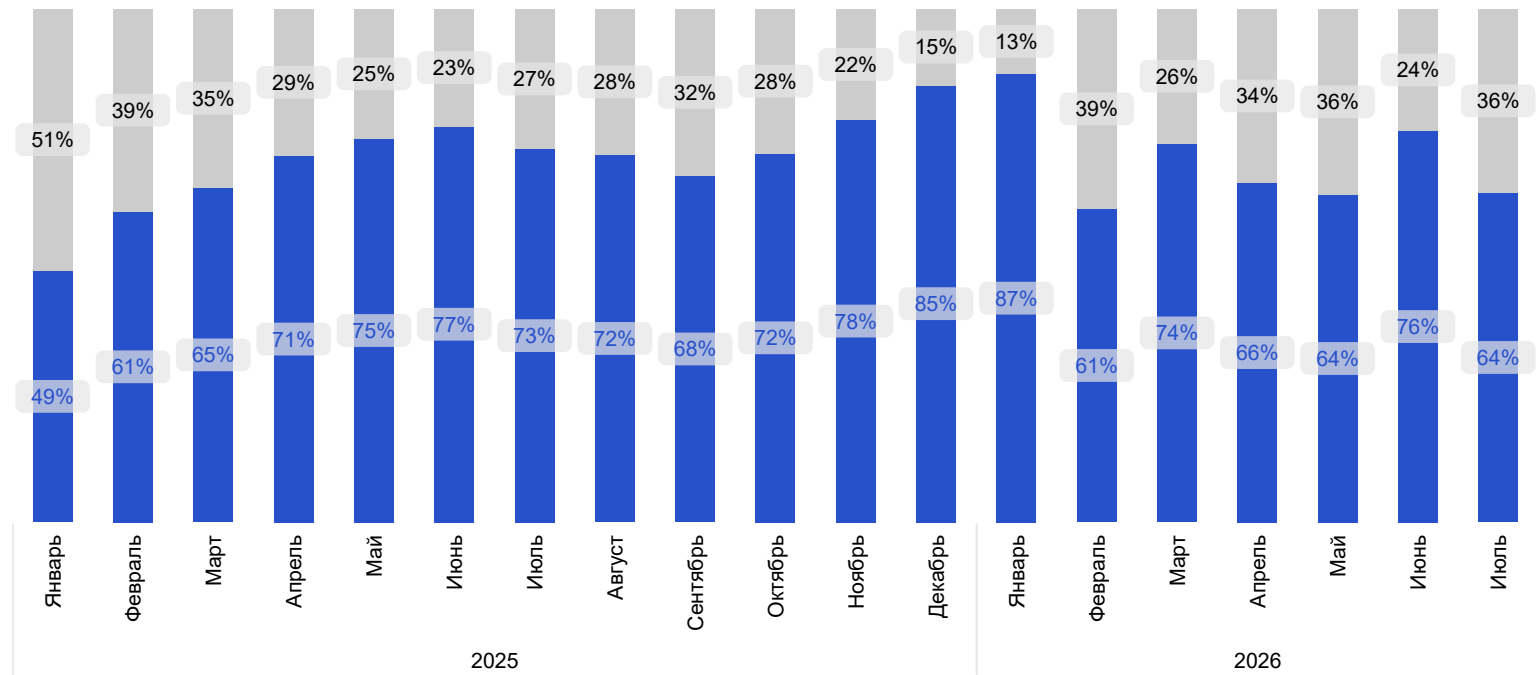


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2025-2026ГГ.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

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

Ипотека Нет



Период: январь-июнь

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	3 857	4 847

Динамика
26/25

↑ 25,7%

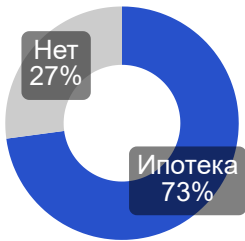
Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026
Ростов-на-Дону	67,4%	74,1%

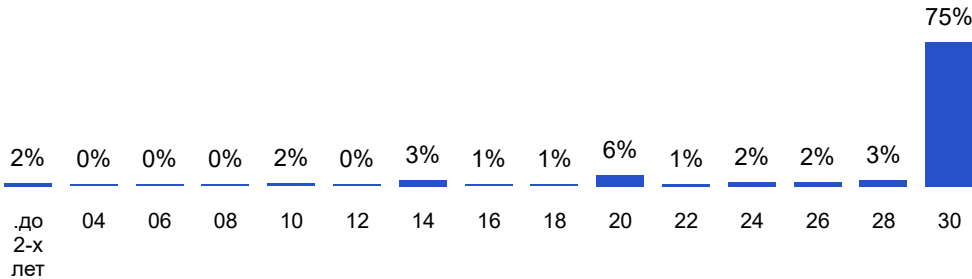
Динамика
долей 26/25

↑ 9,9%

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	28,0	27,5

Динамика
26/25

↓ -1,7%

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

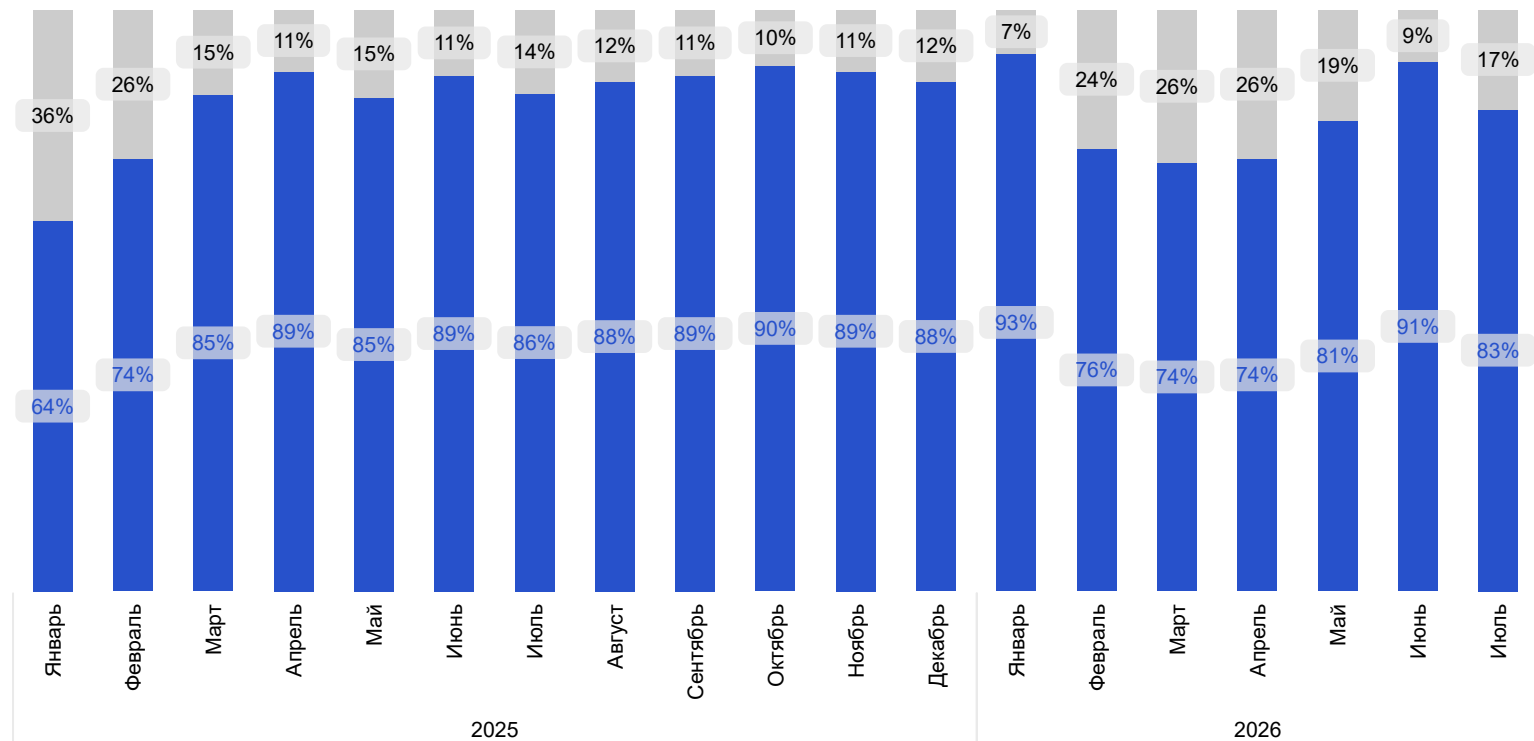
ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

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

Ипотека Нет



Период: январь-июнь

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026
Ростовская область	1 181	1 968

Динамика
26/25

↑ 66,6%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026
Ростовская область	83,5%	84,6%

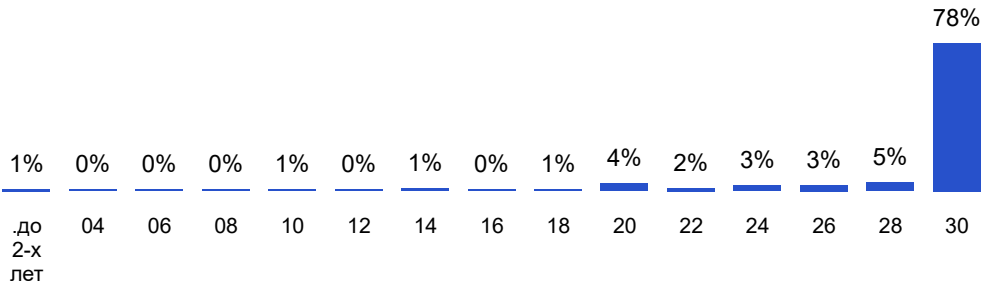
Динамика
26/25

↑ 1,3%

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	28,3	28,2

Динамика
26/25

↓ -0,3%

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

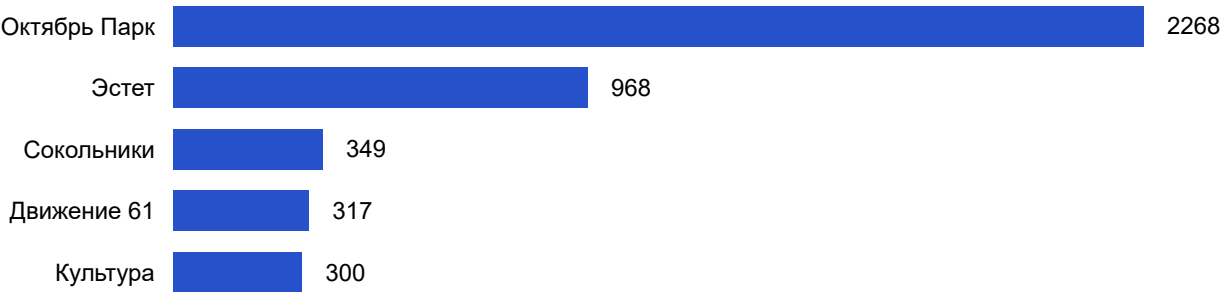
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-июль

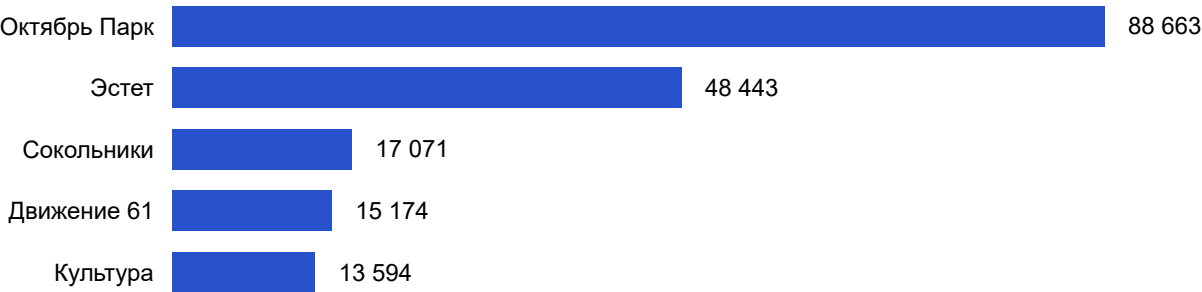
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

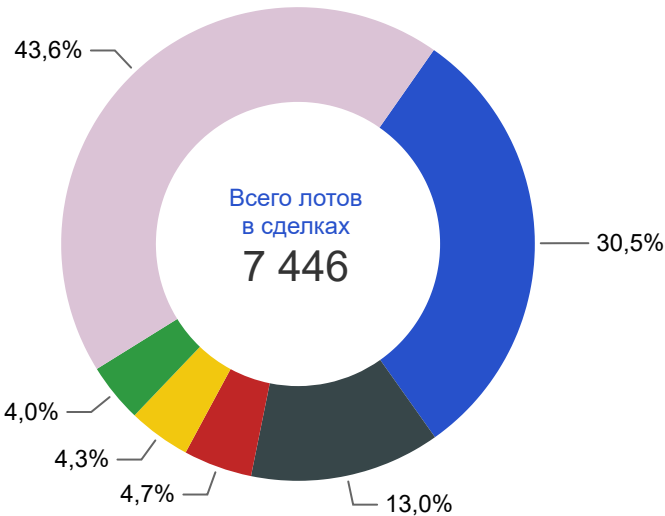
Кол-во, шт



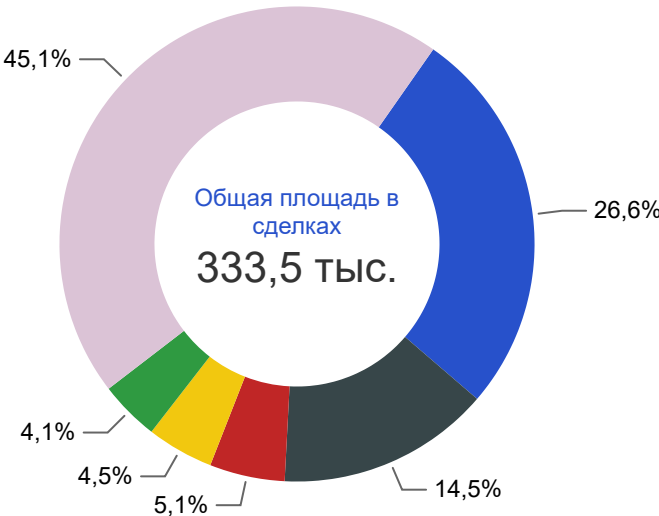
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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



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

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

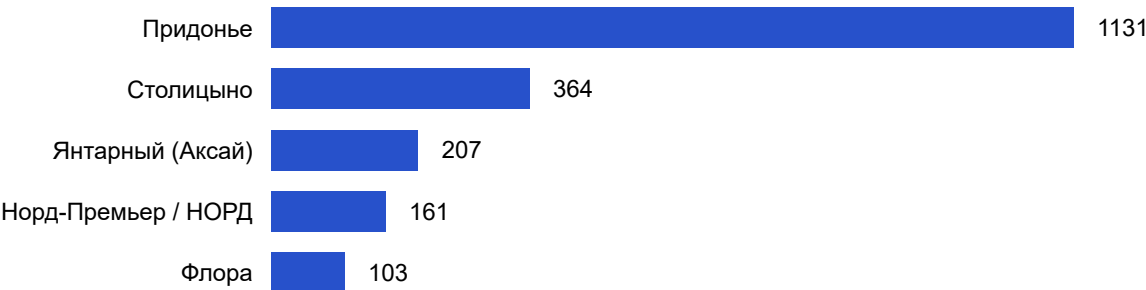
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-июль

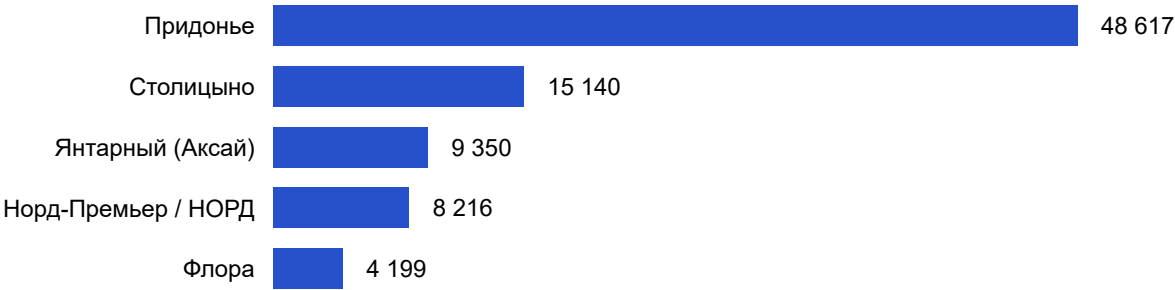
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

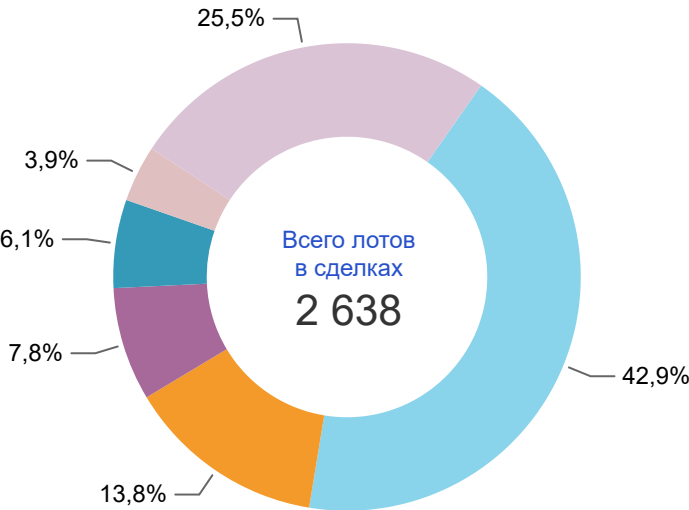
Кол-во, шт



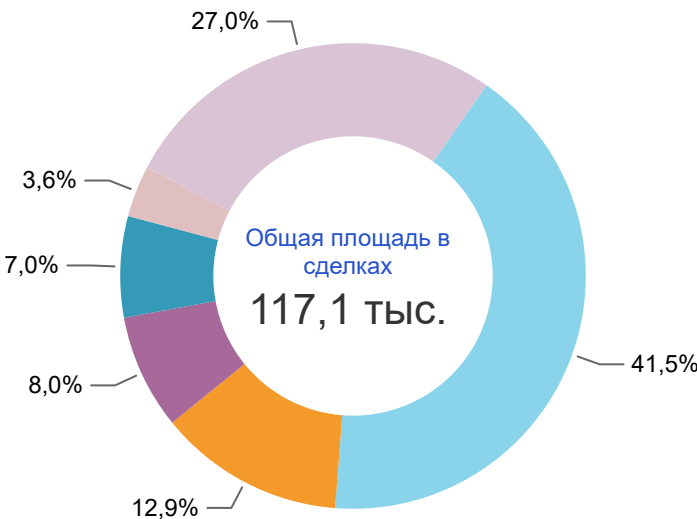
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Придонье
- Столицыно
- Янтарный (Аксай)
- Норд-Премьер / НОРД
- Флора
- Прочие



- Придонье
- Столицыно
- Янтарный (Аксай)
- Норд-Премьер / НОРД
- Флора
- Прочие

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

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

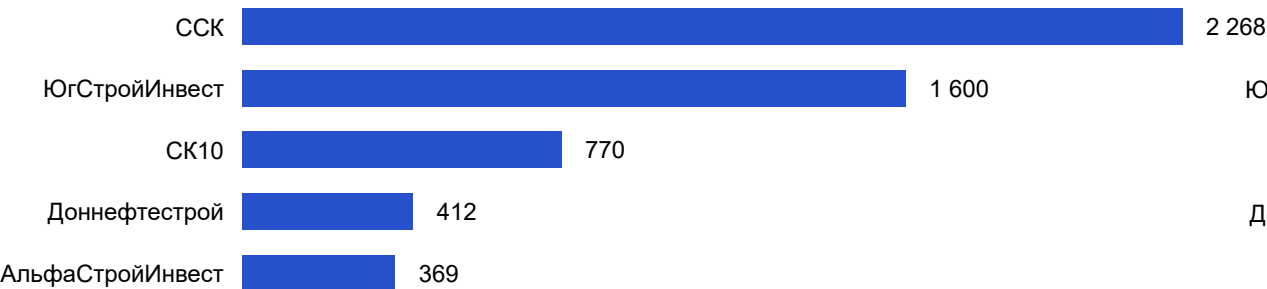
bnMAP.pro

Период: январь-июль

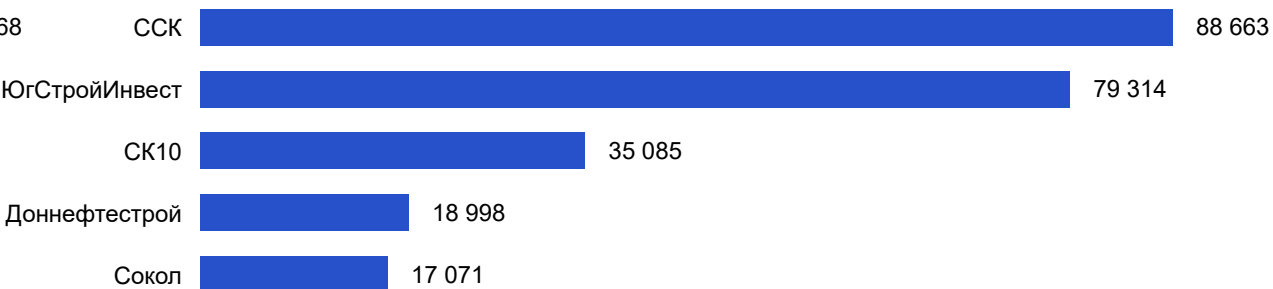
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

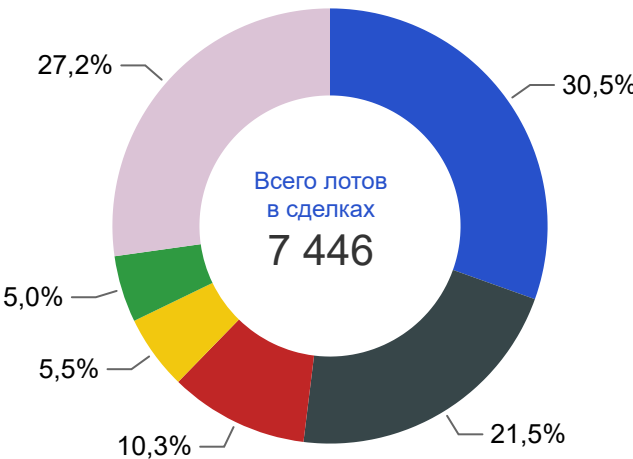
Кол-во, шт



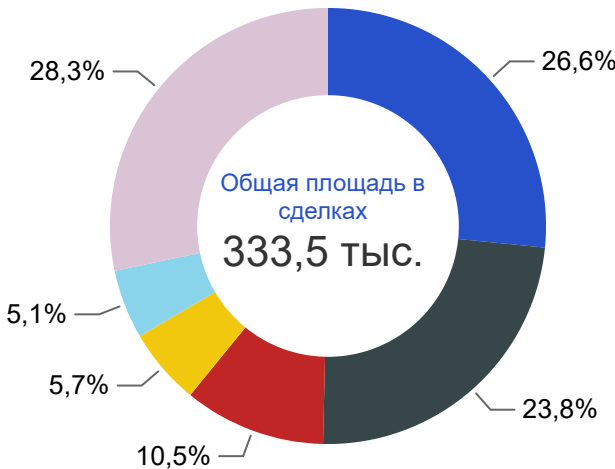
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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



- ССК
- ЮгСтройИнвест
- СК10
- Доннефтестрой
- Сокол
- Прочие

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

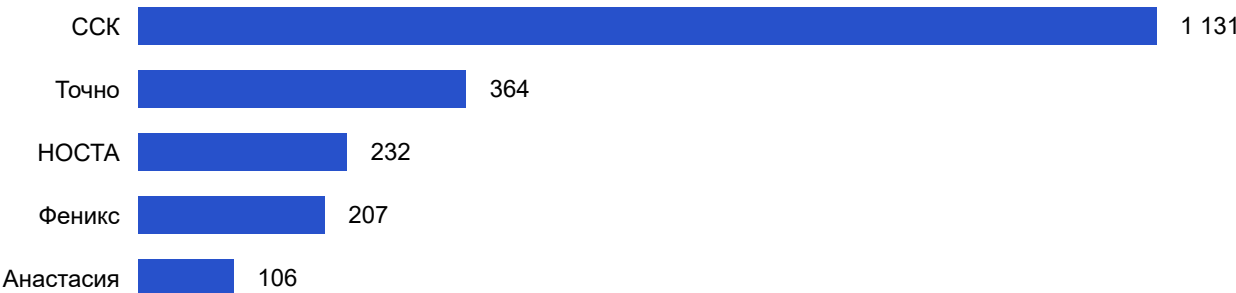
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-июль

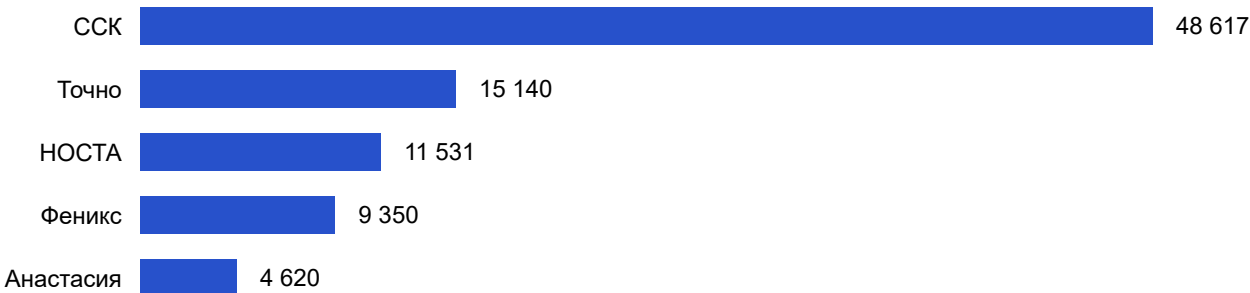
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

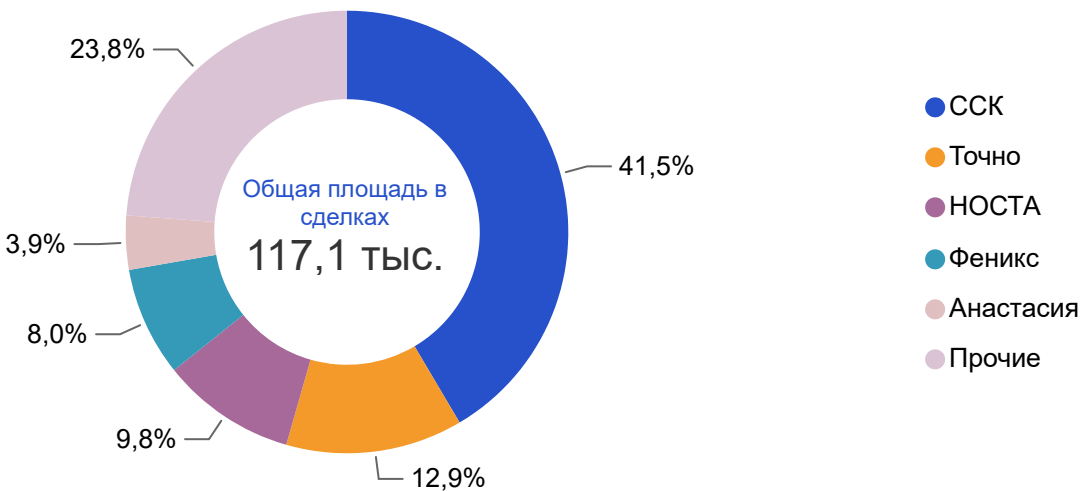
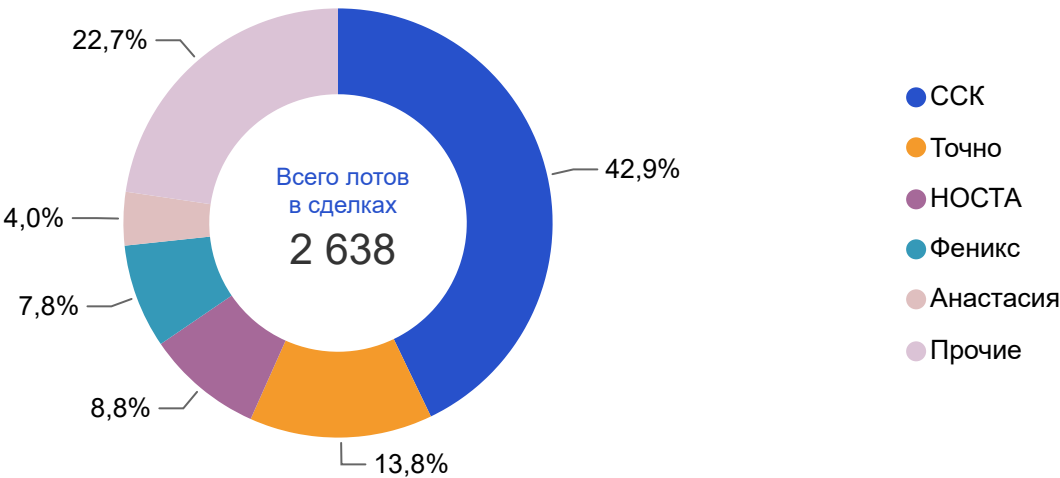
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках

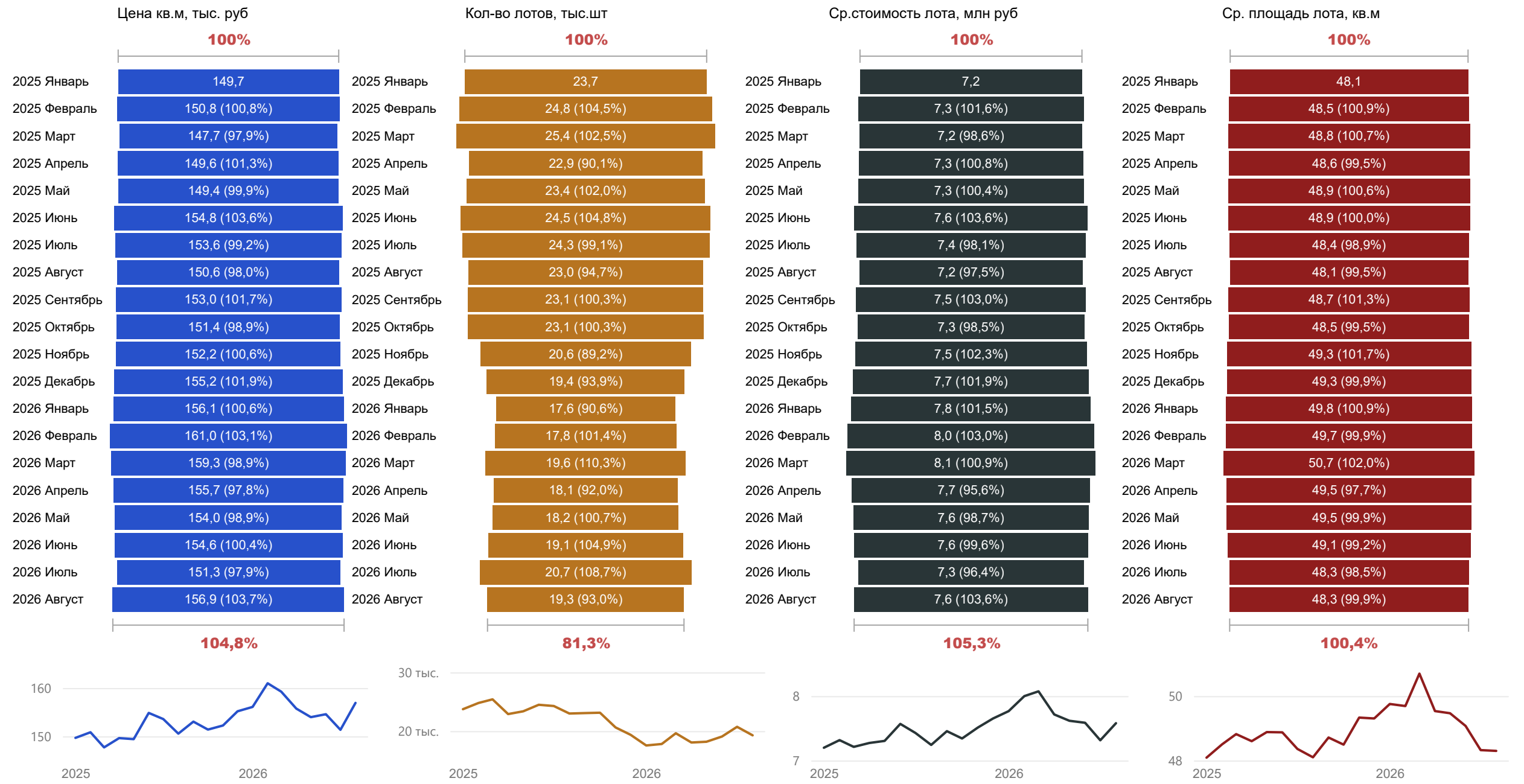


* Данные за июль 2026 г. неполные по дате договора.

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

Ростов-на-Дону



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ. bnMAP.pro

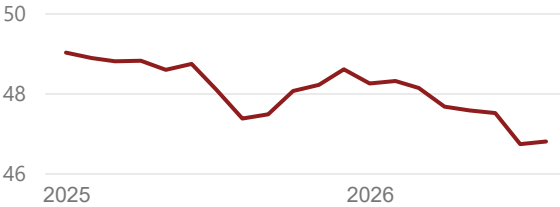
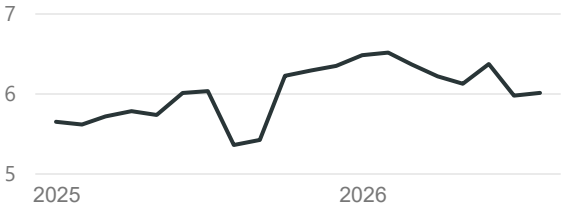
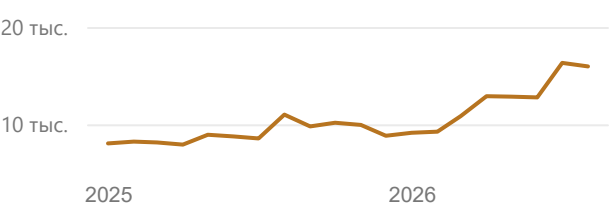
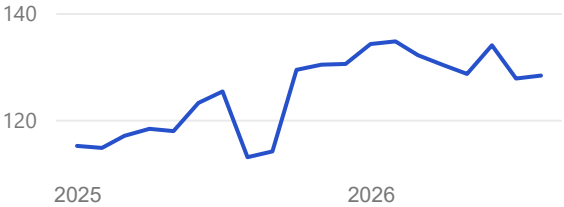
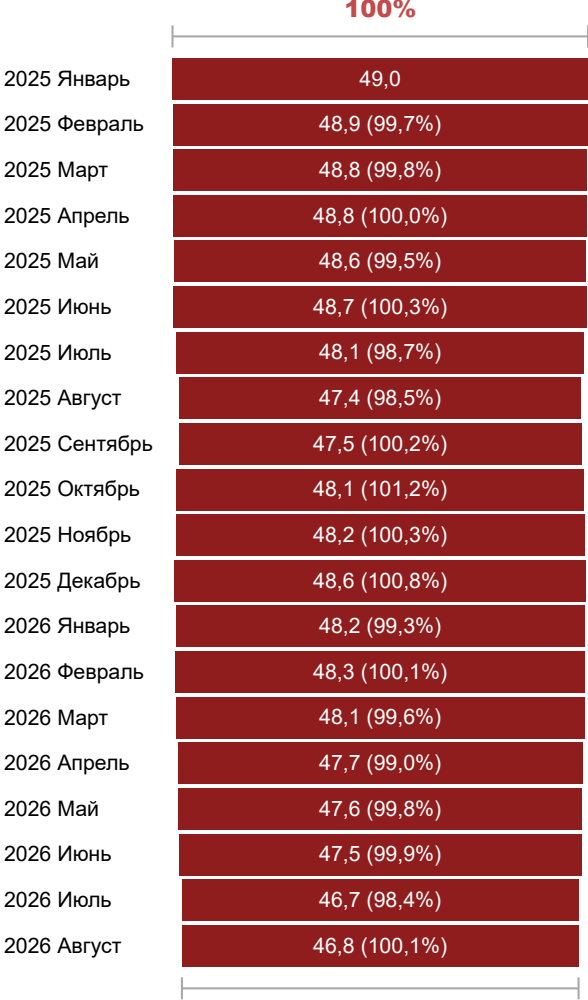
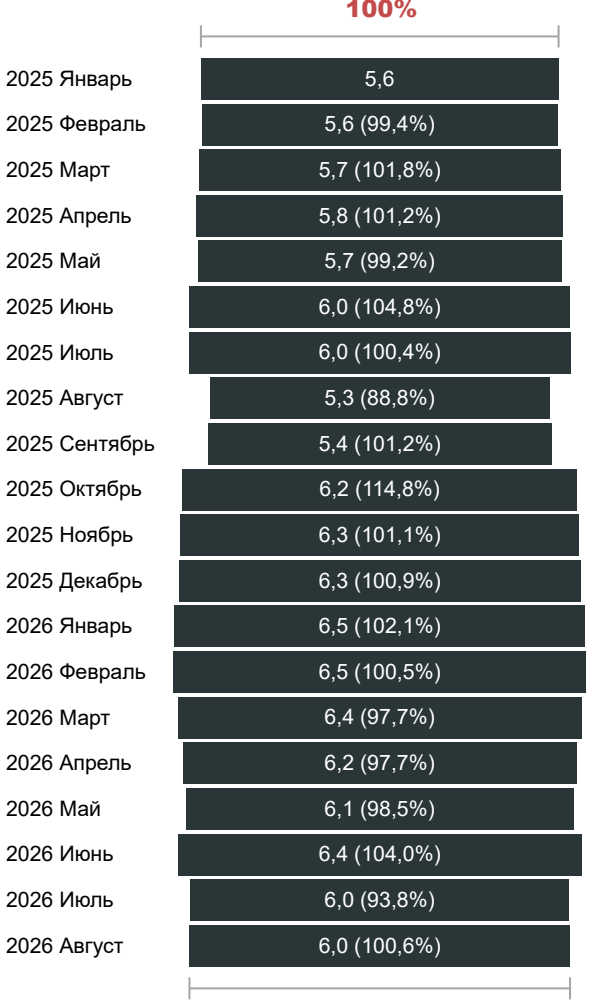
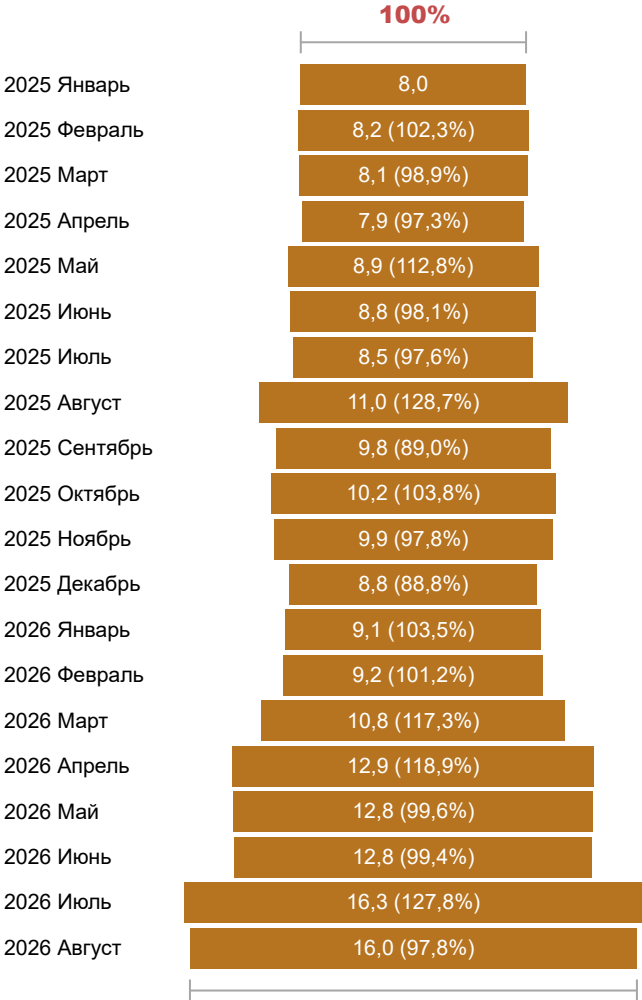
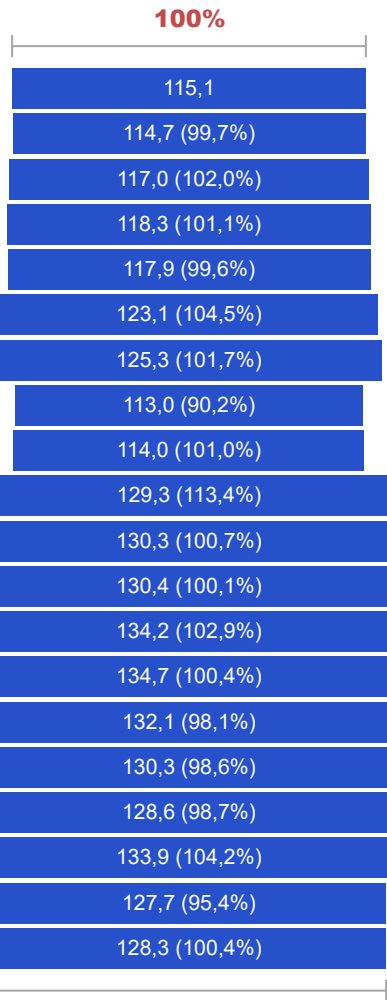
Ростовская область

Цена кв.м, тыс. руб

Кол-во лотов, тыс.шт

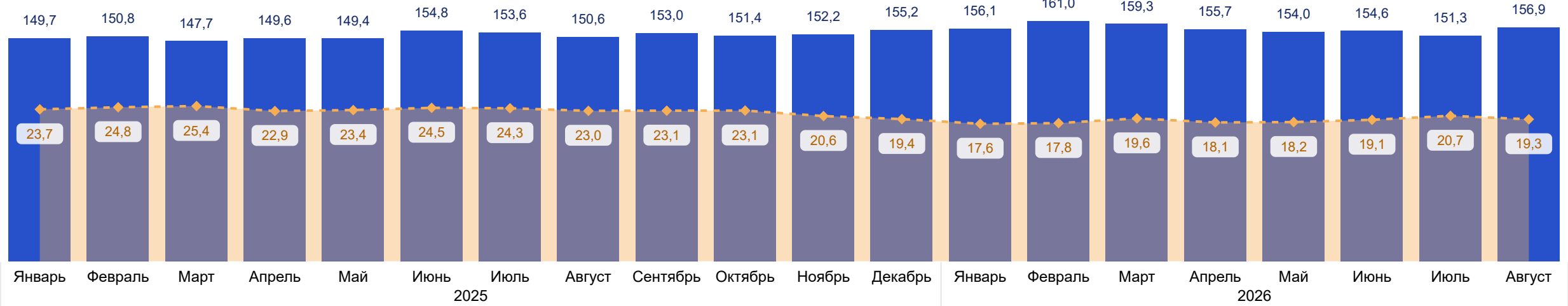
Ср.стоимость лота, млн руб

Ср. площадь лота, кв.м

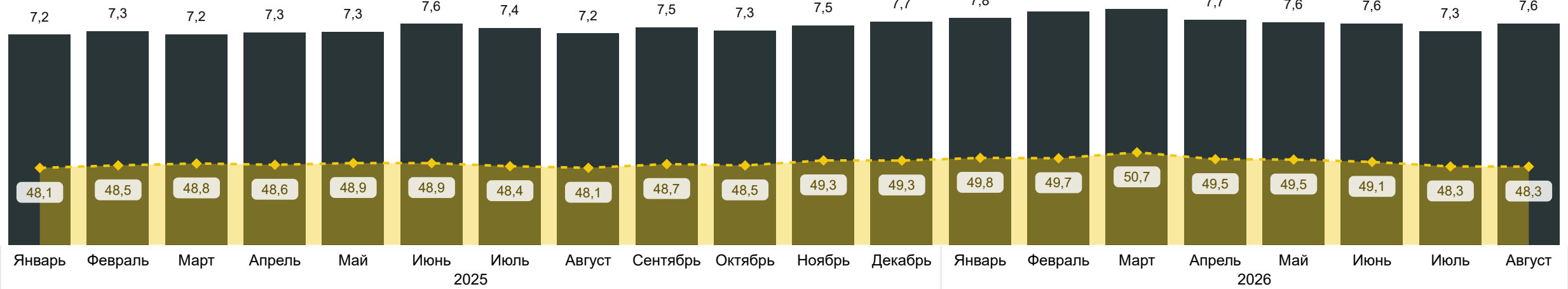


Ростов-на-Дону

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



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



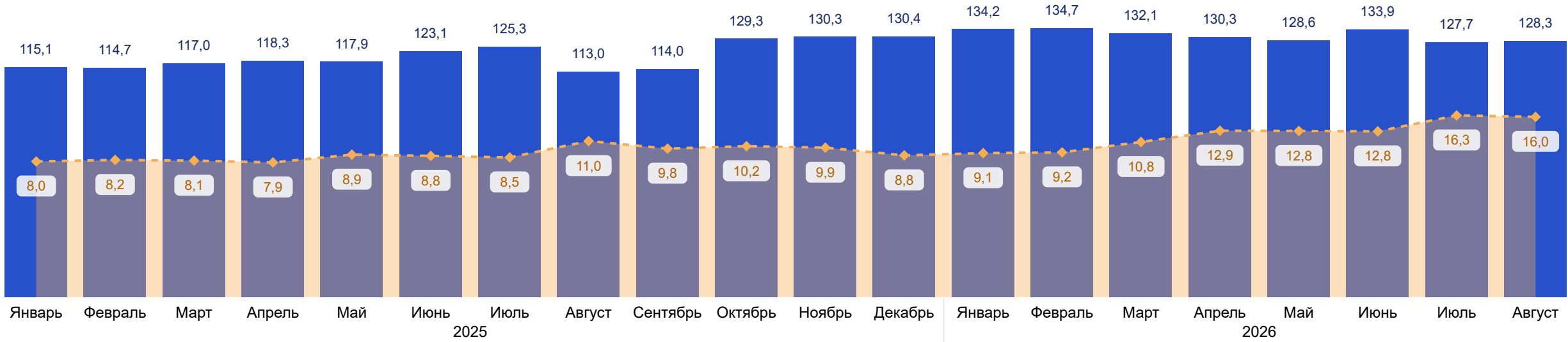
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

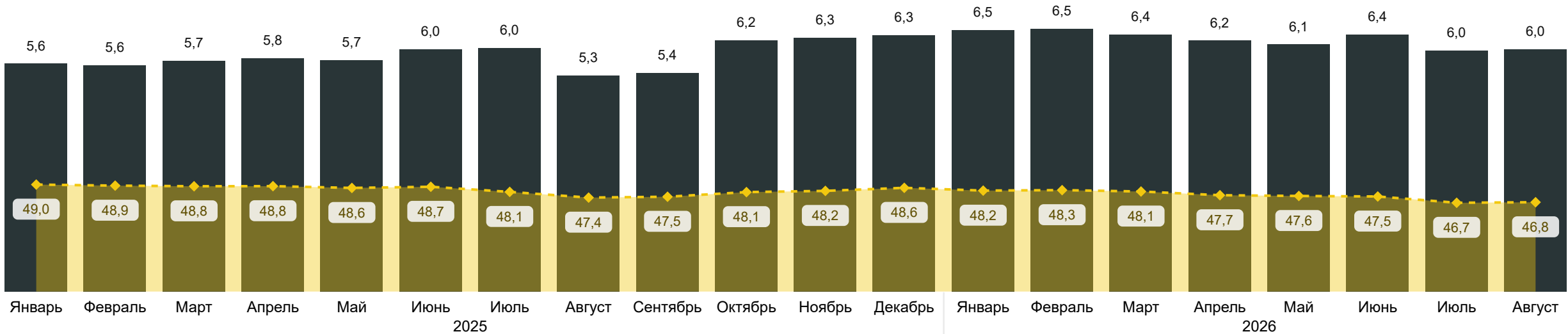
Ростовская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



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



ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ.
РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ НА АВГУСТ 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.цена кв.м, тыс.руб		119,00			
Площадь лотов в прайсе, кв.м		48,98 тыс.			
2. Работы нулевого цикла					
Ср.цена кв.м, тыс.руб		146,10	197,43		
Площадь лотов в прайсе, кв.м		111,66 тыс.	1,68 тыс.		
3. Начало монтажных работ					
Ср.цена кв.м, тыс.руб		149,37	188,41		
Площадь лотов в прайсе, кв.м		89,08 тыс.	5,06 тыс.		
4. Монтажные и отделочные работы					
Ср.цена кв.м, тыс.руб	134,25	148,92	152,33		476,04
Площадь лотов в прайсе, кв.м	27,39 тыс.	417,33 тыс.	31,82 тыс.		26,97 тыс.
5. Получение РВЭ, благ-во территории					
Ср.цена кв.м, тыс.руб		130,34			
Площадь лотов в прайсе, кв.м		16,06 тыс.			
6. Введен в эксплуатацию					
Ср.цена кв.м, тыс.руб	110,64	145,30	181,15	550,00	
Площадь лотов в прайсе, кв.м	31,52 тыс.	68,39 тыс.	54,12 тыс.	0,97 тыс.	

Ростовская область			
Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес
1. Строительство не начато			
Ср.цена кв.м, тыс.руб		120,85	
Площадь лотов в прайсе, кв.м		21,58 тыс.	
2. Работы нулевого цикла			
Ср.цена кв.м, тыс.руб	119,38	120,69	
Площадь лотов в прайсе, кв.м	32,25 тыс.	169,12 тыс.	
3. Начало монтажных работ			
Ср.цена кв.м, тыс.руб		126,50	
Площадь лотов в прайсе, кв.м		109,05 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы			
Ср.цена кв.м, тыс.руб	171,05	136,02	132,65
Площадь лотов в прайсе, кв.м	7,29 тыс.	291,89 тыс.	2,52 тыс.
6. Введен в эксплуатацию			
Ср.цена кв.м, тыс.руб	109,19	125,45	
Площадь лотов в прайсе, кв.м	20,86 тыс.	89,37 тыс.	
7. Реконструкция			
Ср.цена кв.м, тыс.руб		122,77	
Площадь лотов в прайсе, кв.м		2,34 тыс.	

Класс:ВСЕ КЛАССЫ