



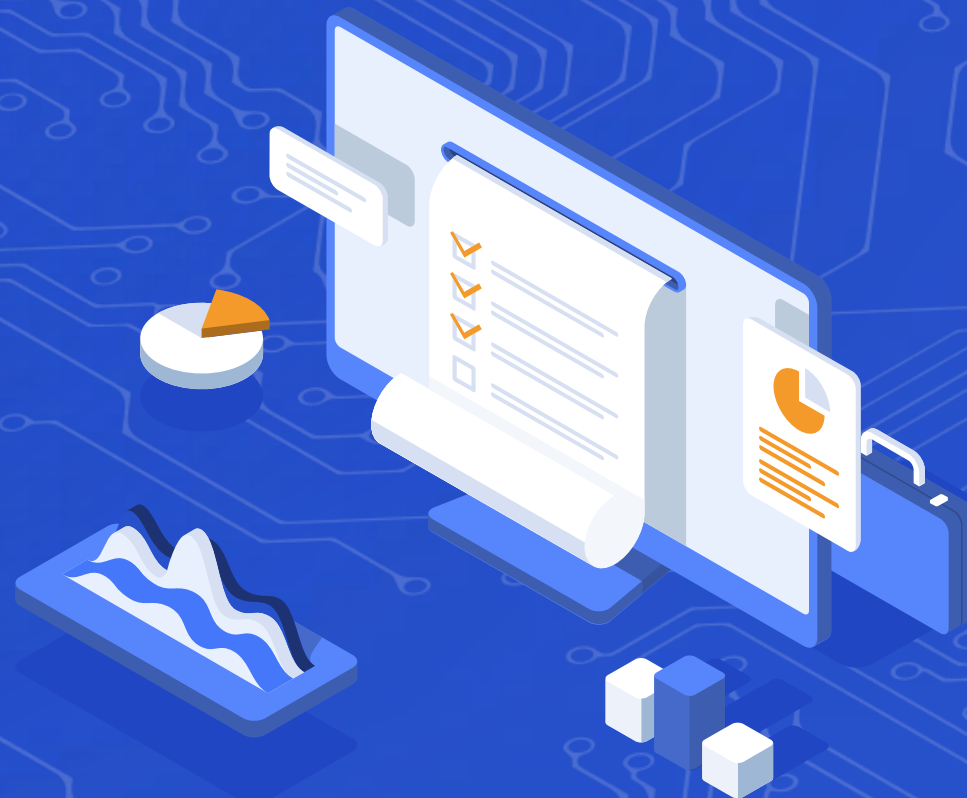
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

Московский регион
Анализ рынка 2022-2024 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.

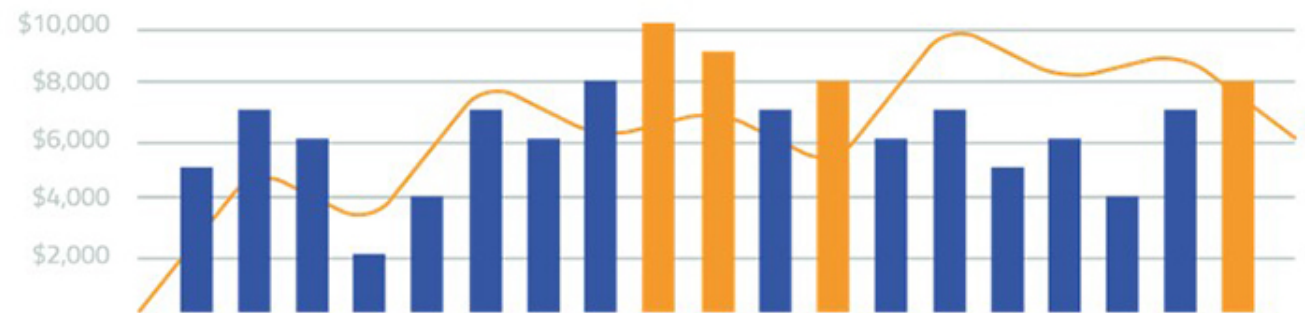
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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

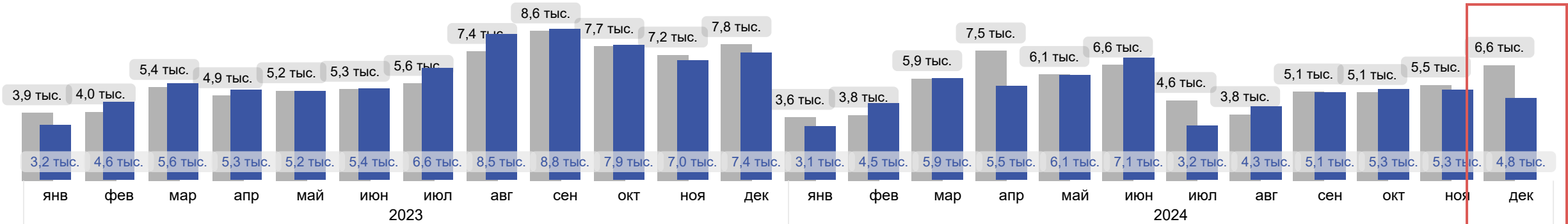
Сделки: структура и динамика



СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2023/24ГГ.*

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

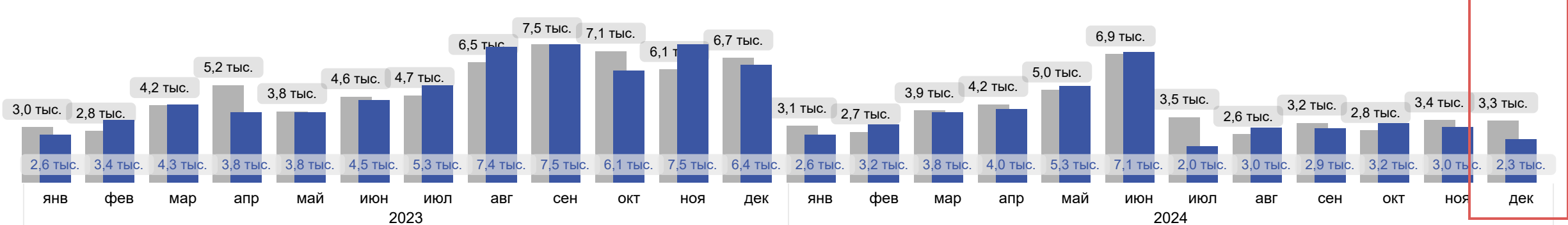
Кол-во лотов в сделках, шт, Москва



Кол-во лотов в сделках, шт, Новая Москва



Кол-во лотов в сделках, шт, Московская область

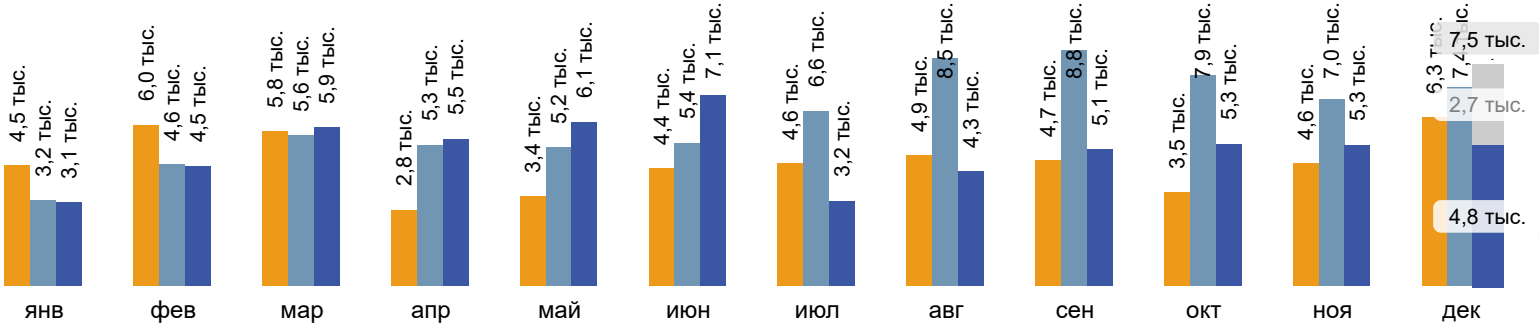


* Данные за декабрь 2024 г. неполные по дате договора.

по Дате регистрации по Дате договора

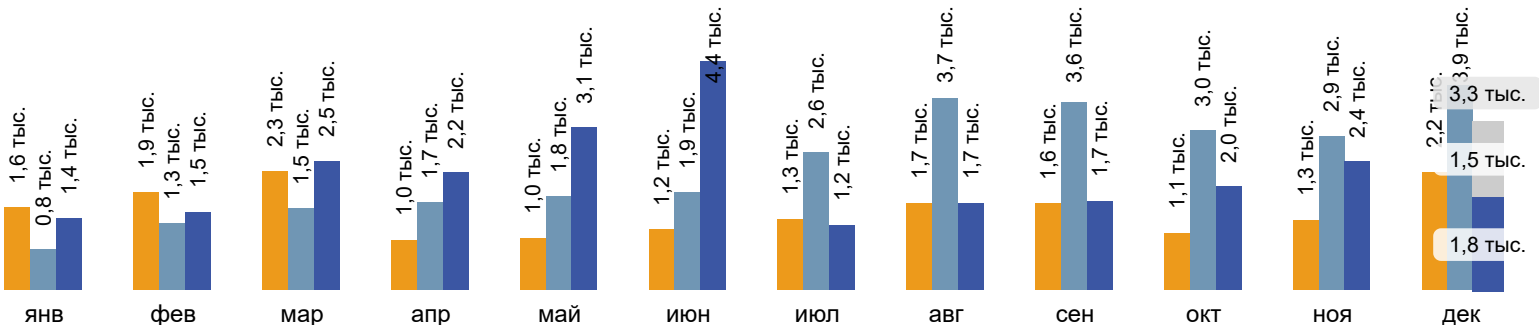
Москва. Кол-во лотов в сделках, шт

ГД 2022 2023 2024



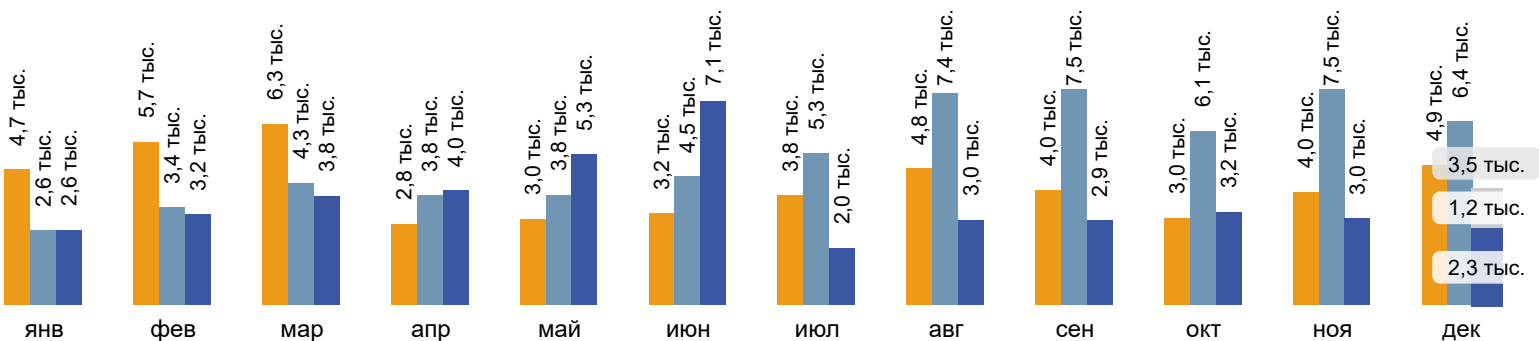
ГД 2022 2023 2024

Новая Москва. Кол-во лотов в сделках, шт



ГД 2022 2023 2024

Московская область. Кол-во лотов в сделках, шт



Период: январь-ноябрь

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	49,2 тыс.	68,0 тыс.	55,5 тыс.	↑ 38,2%	↓ -18,3%
Новая Москва	15,8 тыс.	24,7 тыс.	24,0 тыс.	↑ 55,9%	↓ -2,9%
Подмосковье	45,3 тыс.	56,2 тыс.	40,1 тыс.	↑ 24,0%	↓ -28,7%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

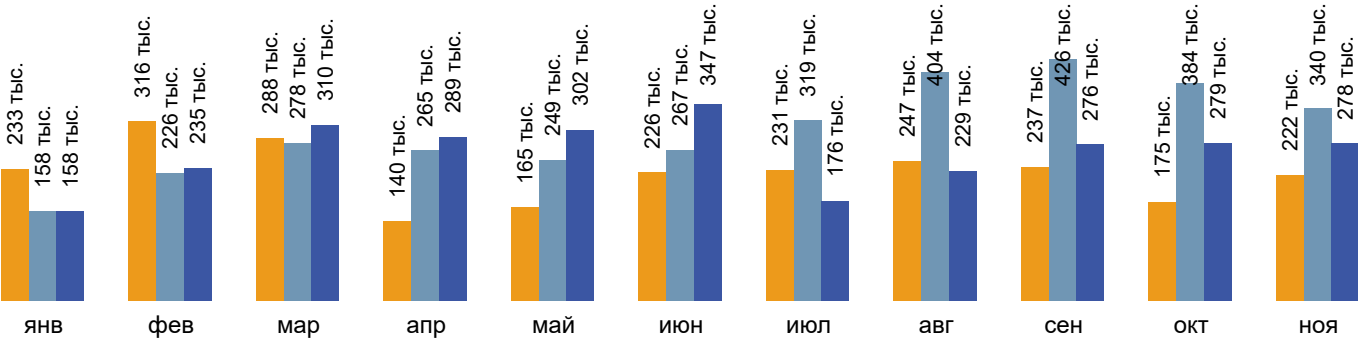
ГД	2022		2023		2024	
Локация	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме
Москва	587	1,2%	658	1,0%	395	0,7%
Новая Москва	38	0,2%	60	0,2%	22	0,1%
Подмосковье	607	1,3%	272	0,5%	83	0,2%

Прогнозные показатели

* Данные за декабрь 2024 г. неполные по дате договора.

Москва. Площадь лотов в сделках,кв.м

ГД 2022 2023 2024



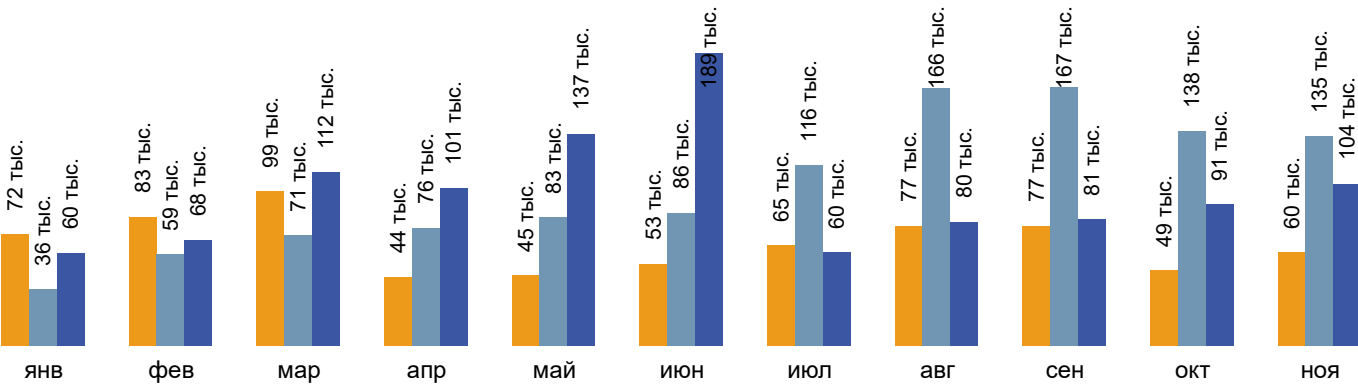
Период: январь-ноябрь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	2 479,0 тыс.	3 314,3 тыс.	2 878,2 тыс.	↑ 33,7%	↓ -13,2%
Новая Москва	724,1 тыс.	1 132,0 тыс.	1 082,4 тыс.	↑ 56,3%	↓ -4,4%
Подмосковье	2 033,1 тыс.	2 484,5 тыс.	1 772,3 тыс.	↑ 22,2%	↓ -28,7%

ГД 2022 2023 2024

Новая Москва. Площадь лотов в сделках,кв.м

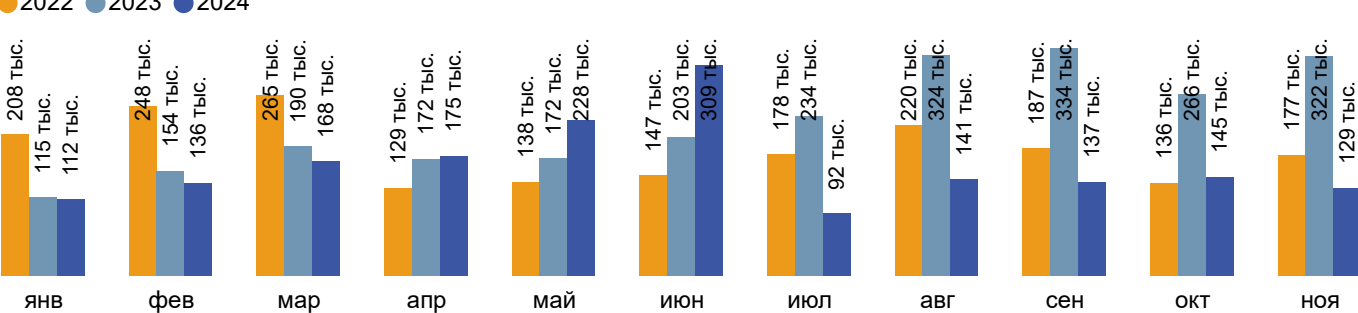


Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	50,4	48,8	51,8	↓ -3,2%	↑ 6,3%
Новая Москва	45,7	45,8	45,1	↑ 0,3%	↓ -1,6%
Подмосковье	44,8	44,2	44,2	↓ -1,5%	↑ 0,1%

ГД 2022 2023 2024

Московская область. Площадь лотов в сделках,кв.м



Прогнозные показатели

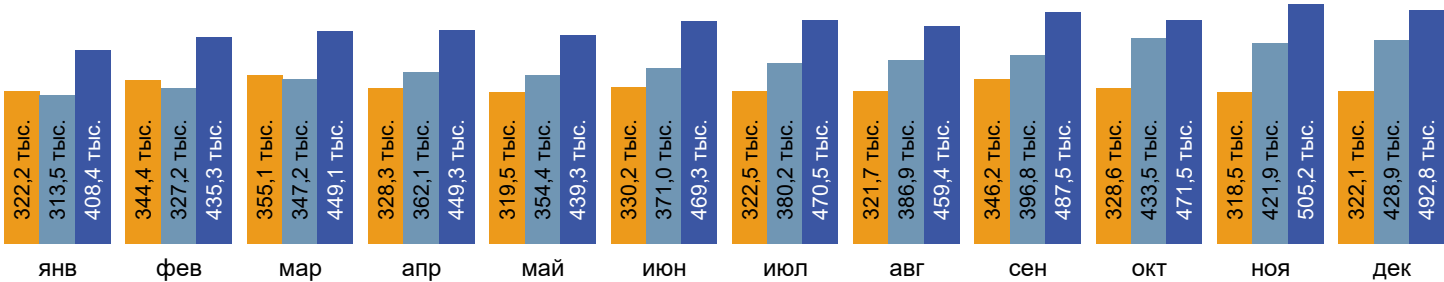
* Данные за декабрь 2024 г. неполные по дате договора.

ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2022-2024ГГ.

ГД 2022 2023 2024

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

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



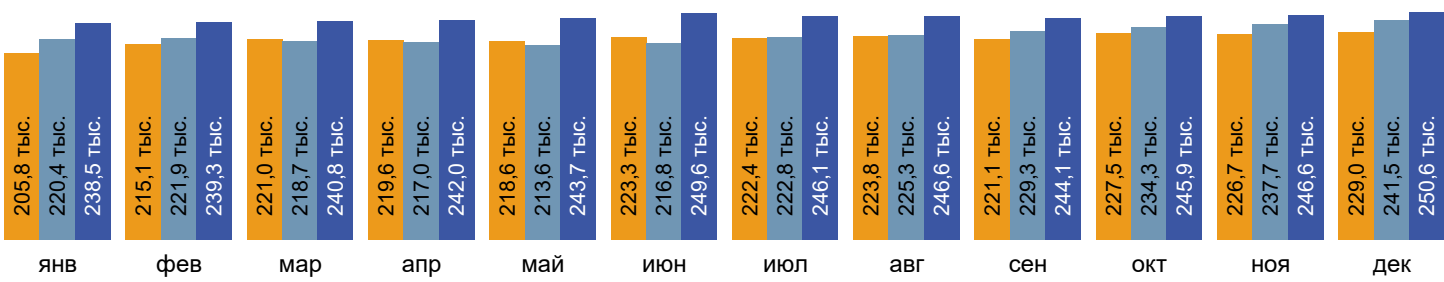
Период: январь-ноябрь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	812,0 млрд	1 246,8 млрд	1 314,8 млрд	↑ 53,5%	↑ 5,5%
Новая Москва	159,0 млрд	254,2 млрд	264,6 млрд	↑ 59,8%	↑ 4,1%
Подмосковье	322,4 млрд	423,0 млрд	335,5 млрд	↑ 31,2%	↓ -20,7%

ГД 2022 2023 2024

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

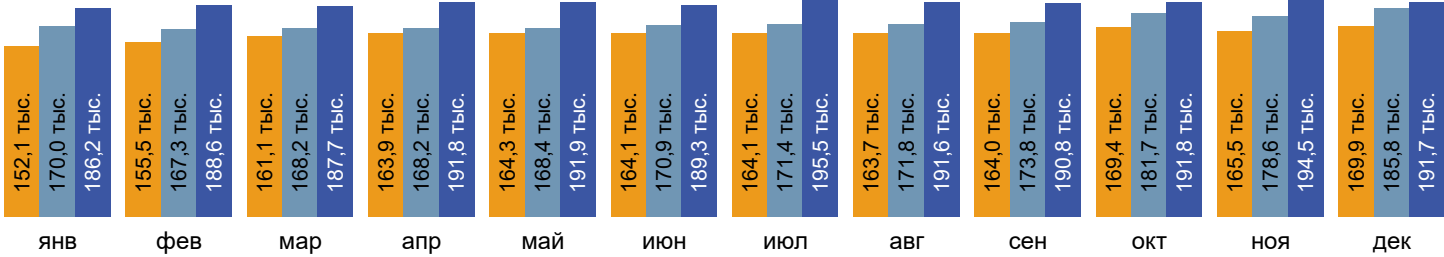


Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	332,1 тыс.	379,8 тыс.	460,5 тыс.	↑ 14,4%	↑ 21,2%
Новая Москва	220,1 тыс.	225,4 тыс.	244,6 тыс.	↑ 2,4%	↑ 8,5%
Подмосковье	161,8 тыс.	172,8 тыс.	190,7 тыс.	↑ 6,8%	↑ 10,3%

ГД 2022 2023 2024

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



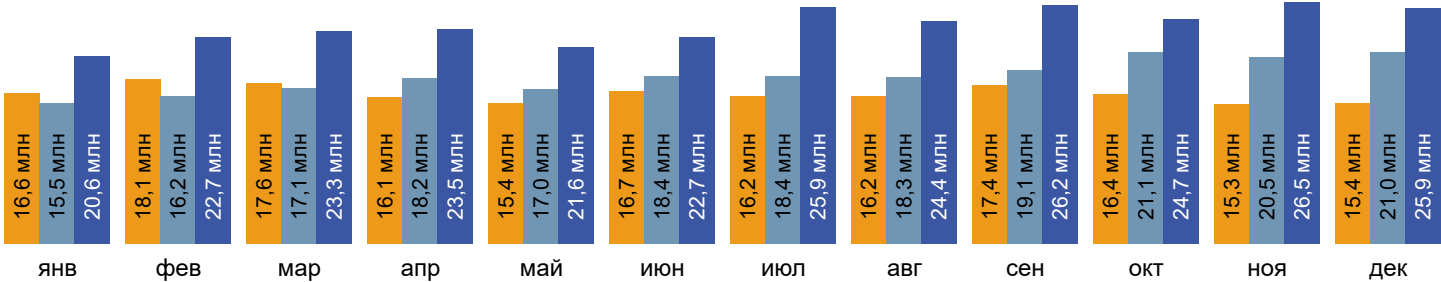
Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	16,7 млн	18,5 млн	23,8 млн	↑ 10,9%	↑ 28,9%
Новая Москва	10,1 млн	10,3 млн	11,0 млн	↑ 2,7%	↑ 6,8%
Подмосковье	7,2 млн	7,6 млн	8,4 млн	↑ 5,2%	↑ 10,5%

* Данные за декабрь 2024 г. неполные по дате договора.

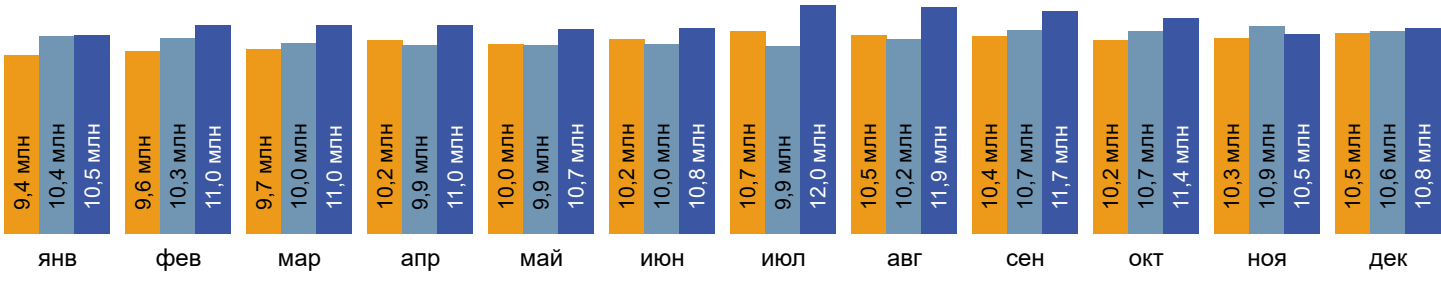
ГД 2022 2023 2024

Средний бюджет лота в сделках (руб), Москва



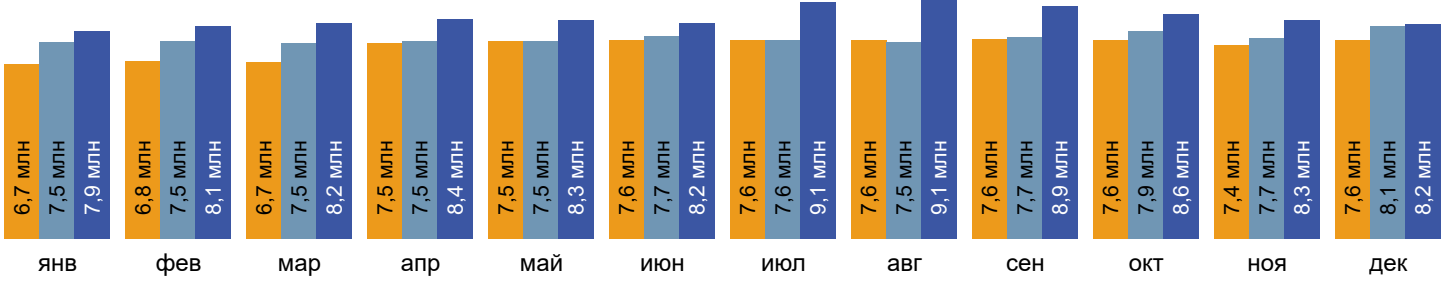
ГД 2022 2023 2024

Средний бюджет лота в сделках (руб), Новая Москва



ГД 2022 2023 2024

Средний бюджет лота в сделках (руб), Московская область



Период: январь-ноябрь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	812,0 млрд	1 246,8 млрд	1 314,8 млрд	↑ 53,5%	↑ 5,5%
Новая Москва	159,0 млрд	254,2 млрд	264,6 млрд	↑ 59,8%	↑ 4,1%
Подмосковье	322,4 млрд	423,0 млрд	335,5 млрд	↑ 31,2%	↓ -20,7%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	332,1 тыс.	379,8 тыс.	460,5 тыс.	↑ 14,4%	↑ 21,2%
Новая Москва	220,1 тыс.	225,4 тыс.	244,6 тыс.	↑ 2,4%	↑ 8,5%
Подмосковье	161,8 тыс.	172,8 тыс.	190,7 тыс.	↑ 6,8%	↑ 10,3%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2022	2023	2024	Динамика 23/22	Динамика 24/23
Москва	16,7 млн	18,5 млн	23,8 млн	↑ 10,9%	↑ 28,9%
Новая Москва	10,1 млн	10,3 млн	11,0 млн	↑ 2,7%	↑ 6,8%
Подмосковье	7,2 млн	7,6 млн	8,4 млн	↑ 5,2%	↑ 10,5%

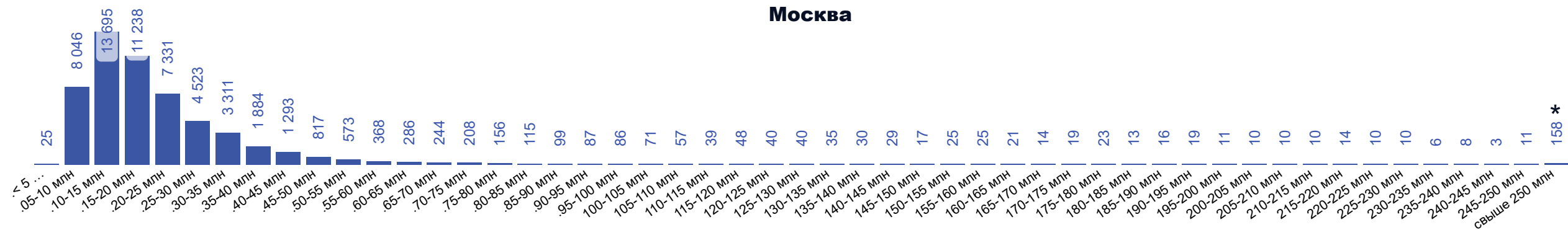
* Данные за декабрь 2024 г. неполные по дате договора.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ БЮДЖЕТОВ 2024Г.

Период: январь-ноябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

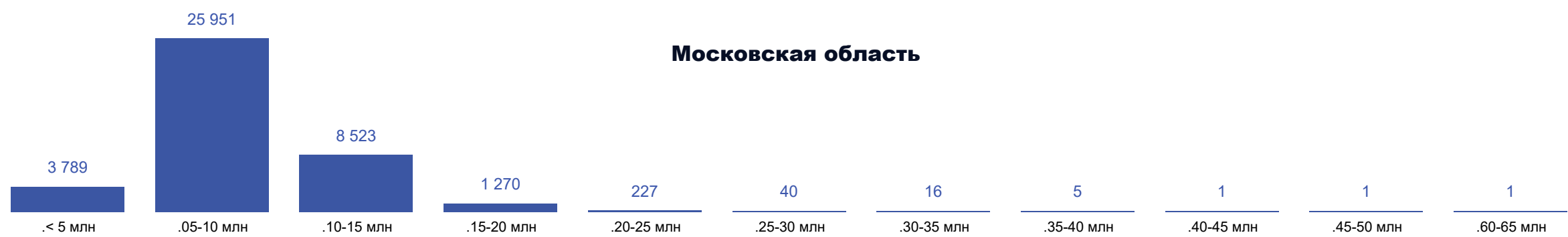
Москва



Новая Москва



Московская область



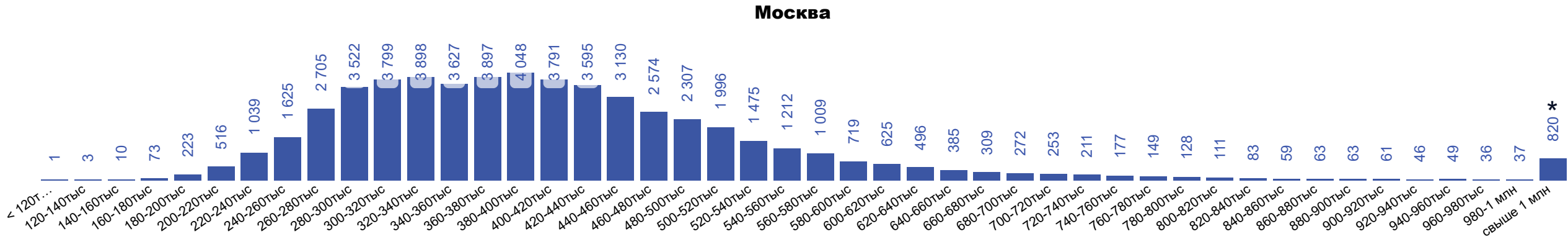
* Доля лотов в диапазоне бюджета свыше 250 млн = 0,29%

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ЦЕНЫ КВ.М 2024Г.

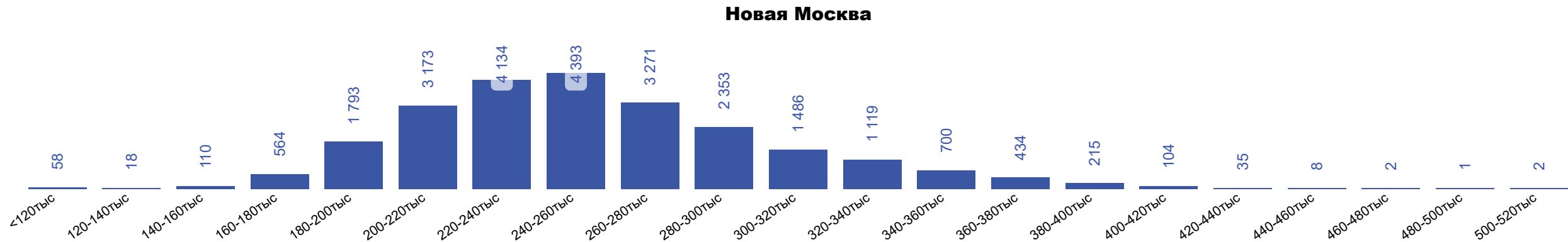
Период: январь-ноябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Москва



Новая Москва



Московская область



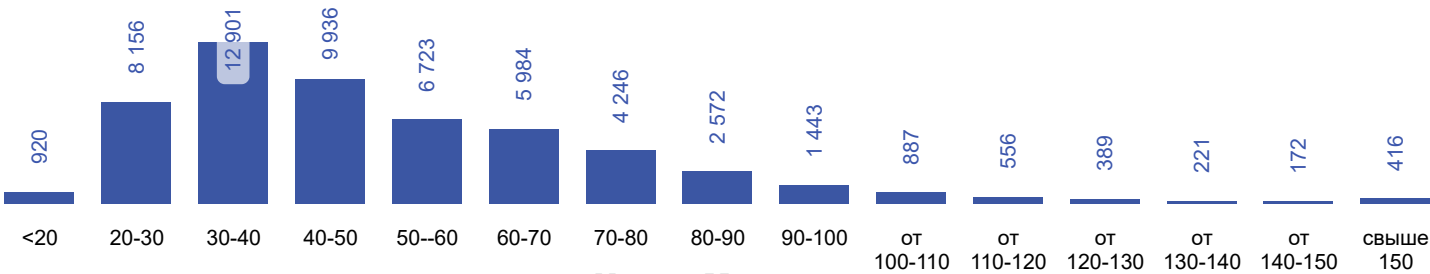
* Доля лотов в диапазоне цены кв.м свыше 1 млн = 1,49%

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ 2024Г.

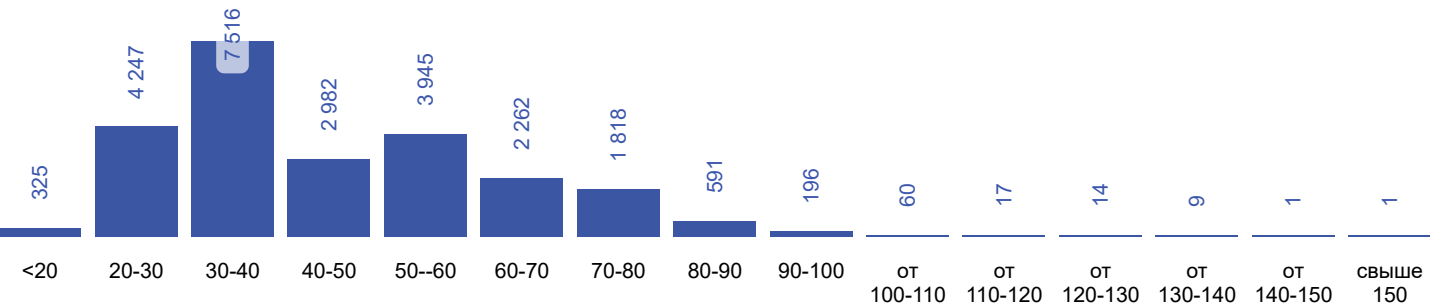
Период: январь-ноябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

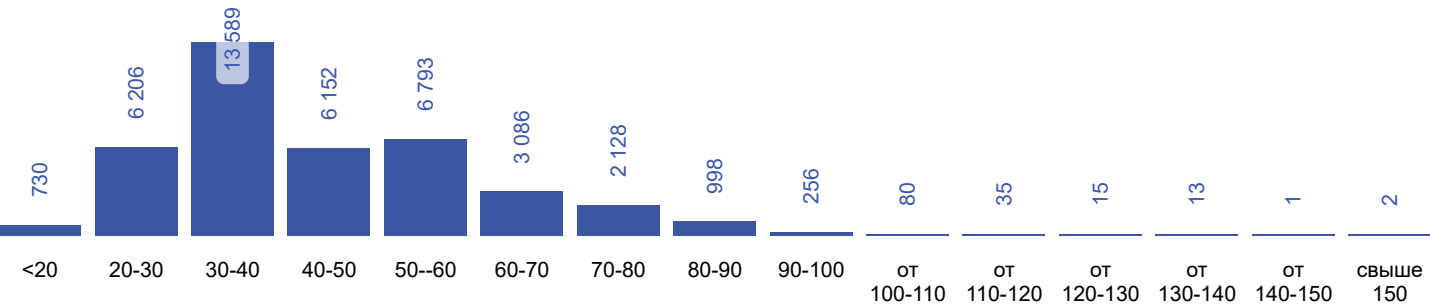
Москва



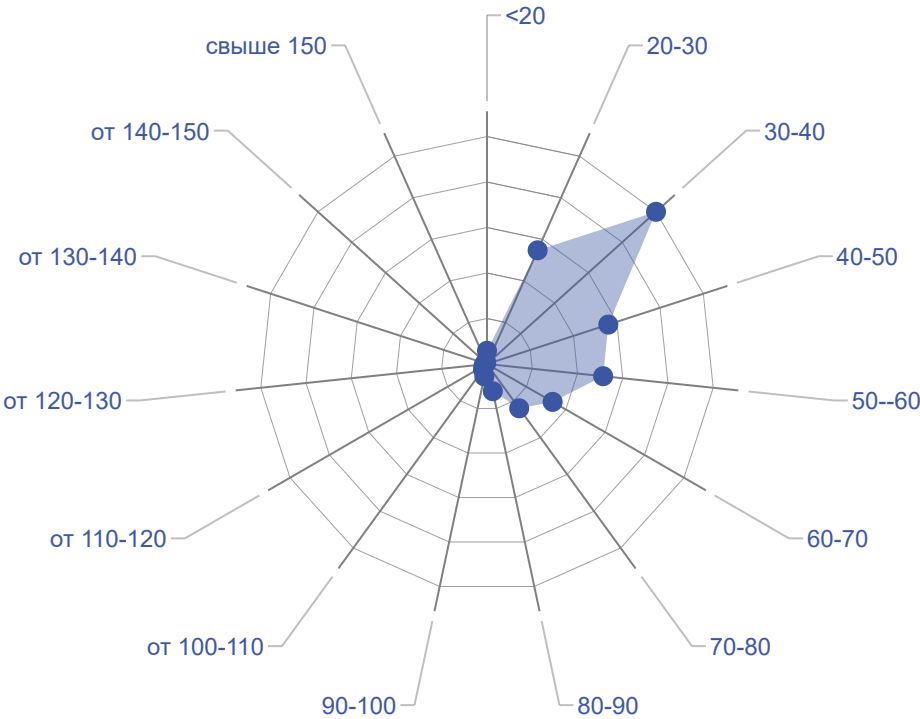
Новая Москва



Московская область



Московский регион



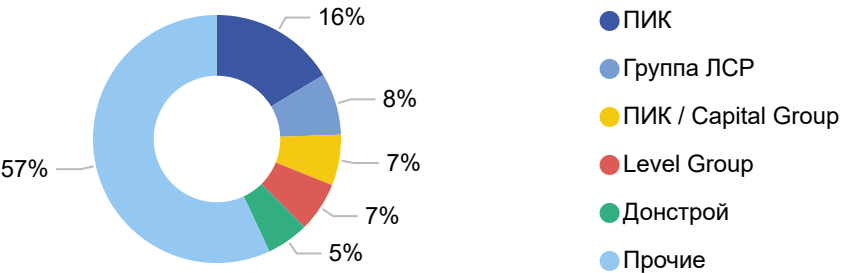
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024Г.

bnMAP.pro

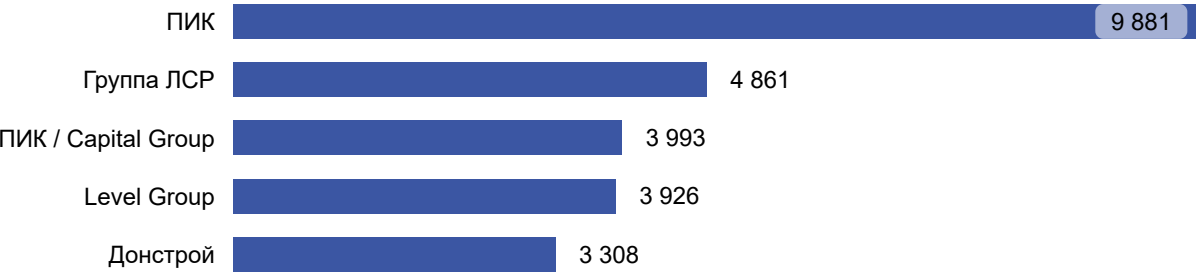
Период: январь-декабрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

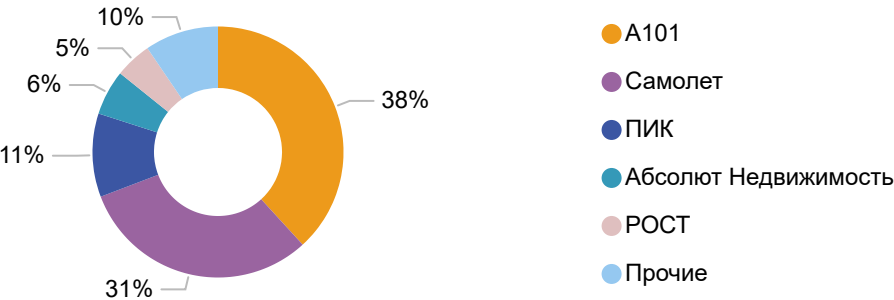
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



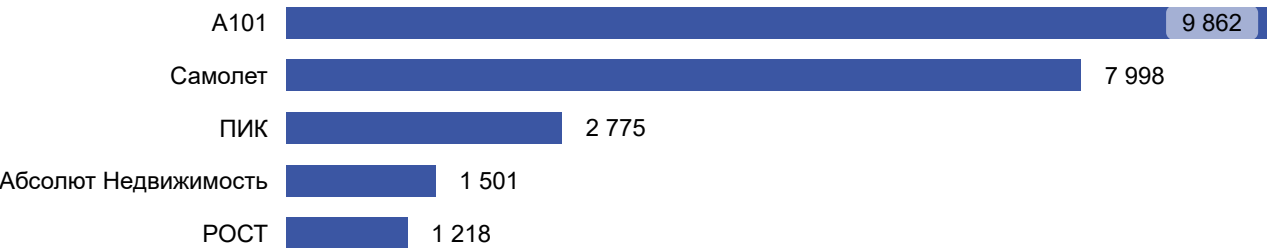
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



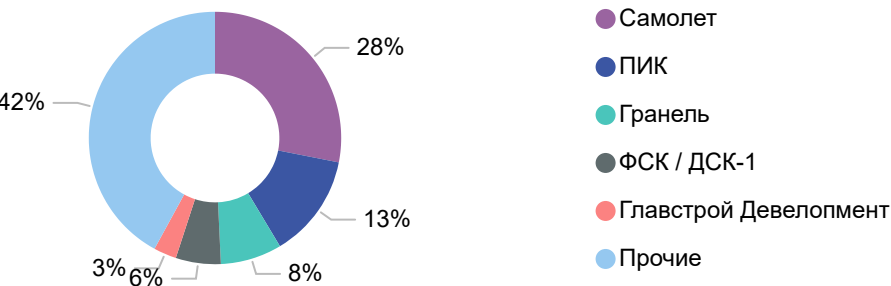
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



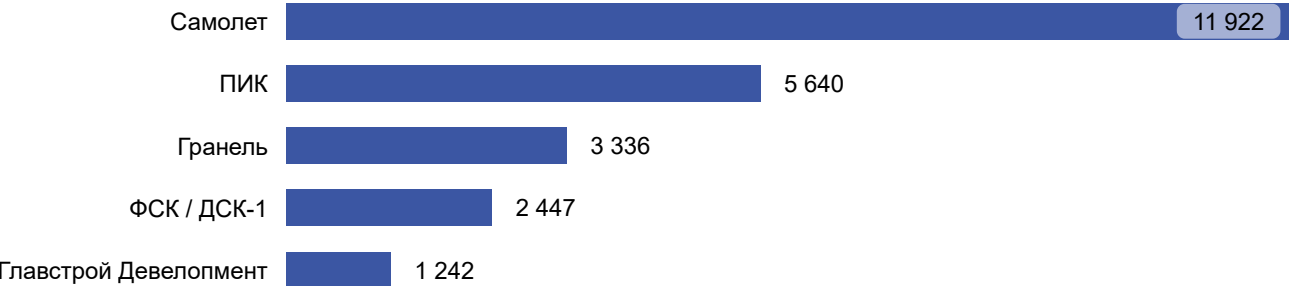
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



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



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



* Данные за декабрь 2024 г. неполные по дате договора.

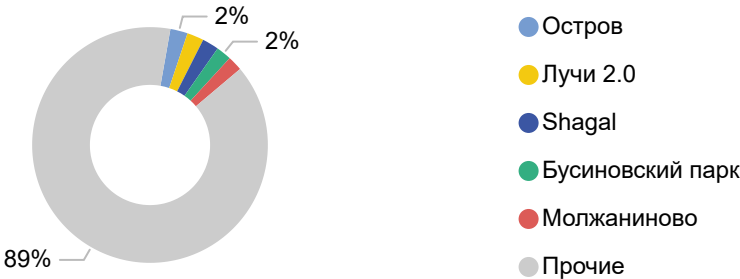
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024Г.

bnMAP.pro

Период: январь-декабрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

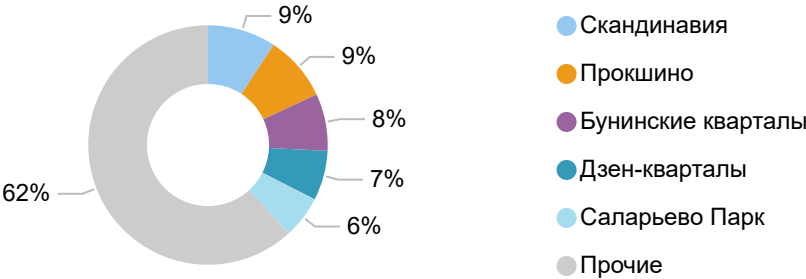
Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Москва



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



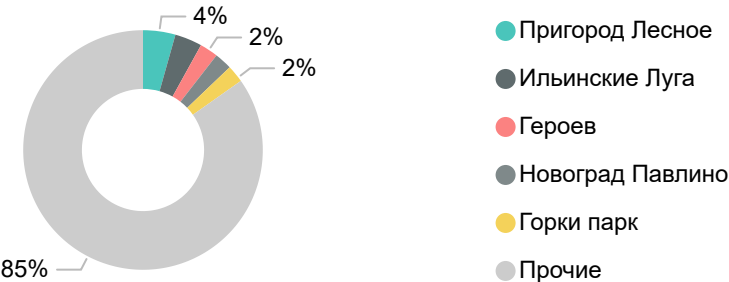
Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



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



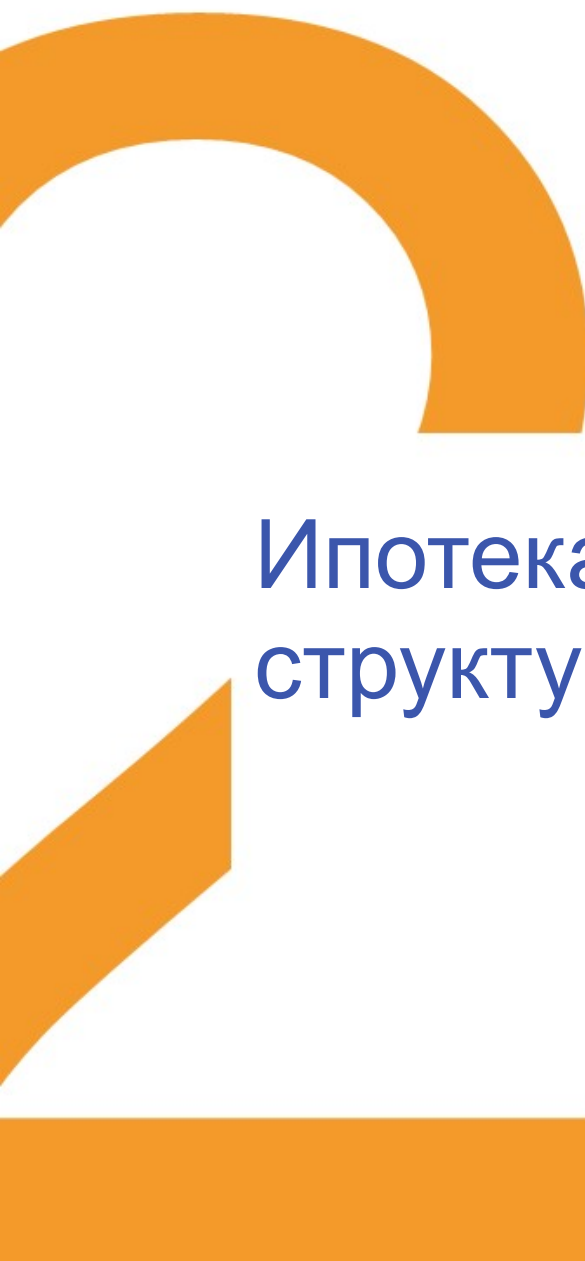
Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Московская область



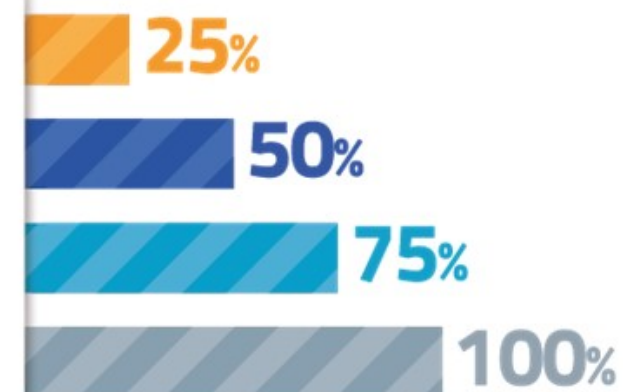
Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках , Московская область



* Данные за декабрь 2024 г. неполные по дате договора.



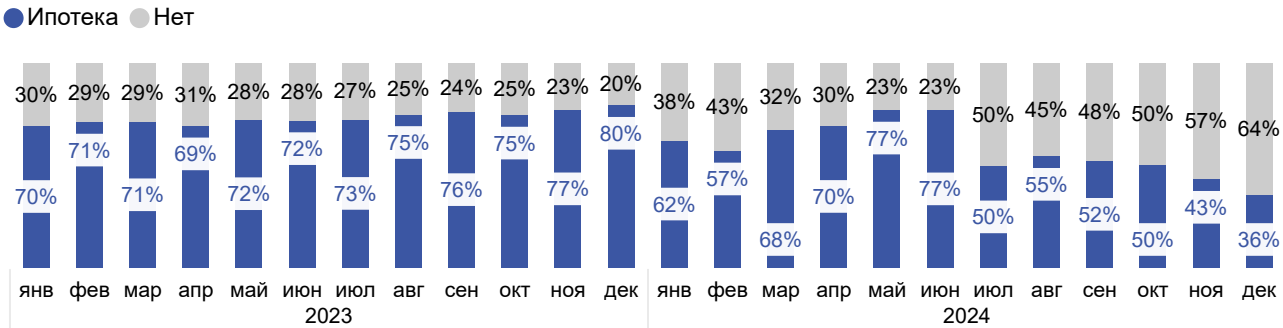
Ипотека: структура и динамика



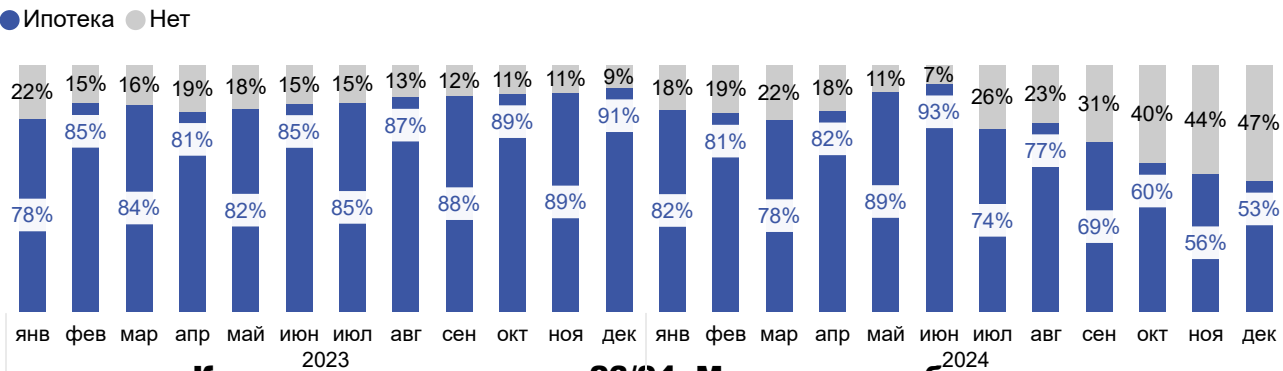
ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2023-2024ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

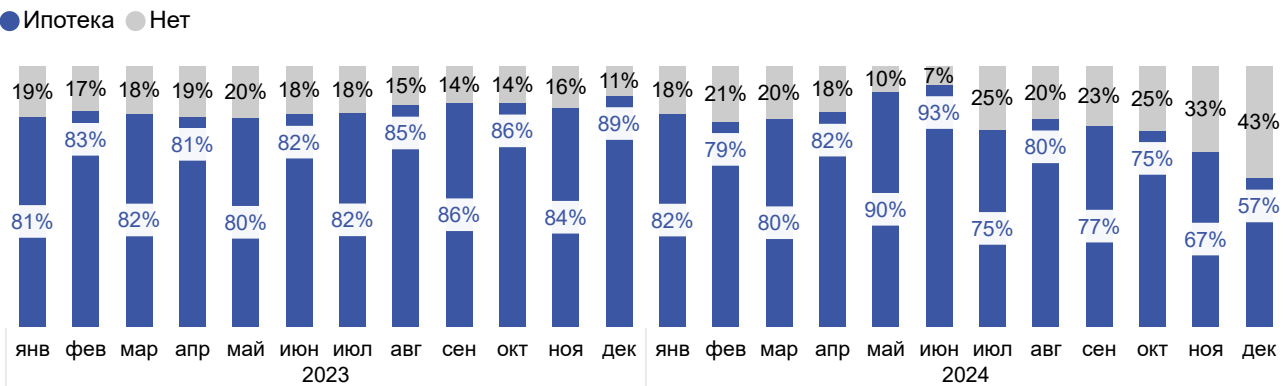
Кол-во лотов в сделках 23/24, Москва, шт



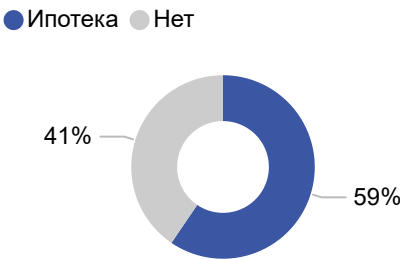
Кол-во лотов в сделках 23/24, Новая Москва, шт



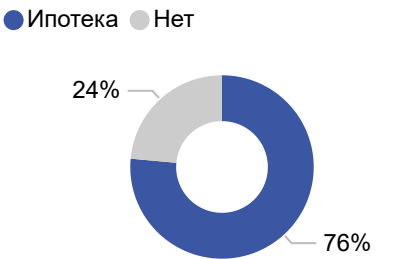
Кол-во лотов в сделках 23/24, Московская область, шт



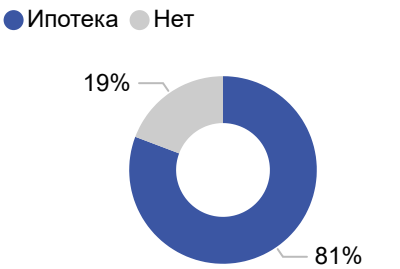
Доля лотов в сделках с ипотекой в 2024г.



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2024г.



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2024г.



Период: январь-ноябрь

Динамика кол-ва лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2022	2023	2024	Динамика 24/23
Москва	33 364	49 933	34 172	↓ -31,6%
Новая Москва	12 416	21 190	18 759	↓ -11,5%
Подмосковье	34 462	46 895	32 921	↓ -29,8%

Динамика долей сделок с ипотекой

Локация	2022	2023	2024	Динамика долей 24/23
Москва	67,8%	73,5%	61,5%	↓
Новая Москва	78,4%	85,8%	78,2%	↓
Подмосковье	76,0%	83,4%	82,1%	↓

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

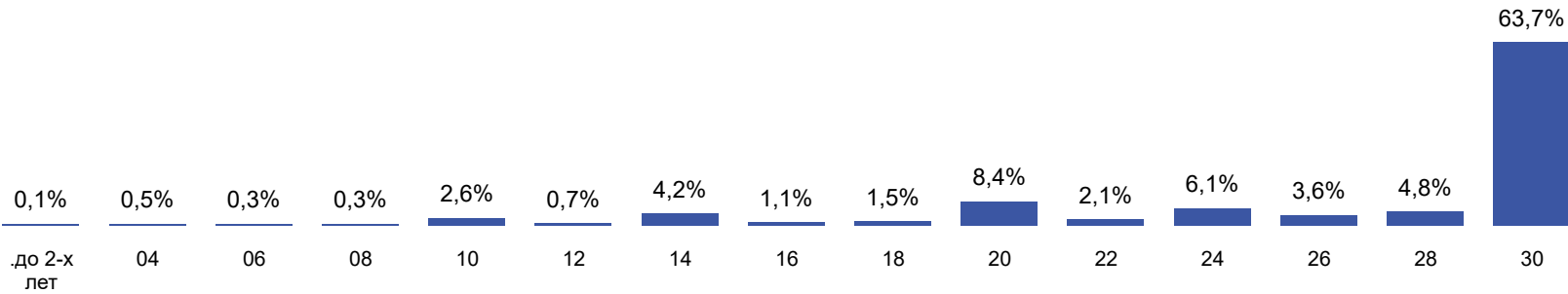
Локация	2022	2023	2024
Москва	24,7	25,8	26,7
Новая Москва	25,0	26,6	27,1
Подмосковье	24,3	26,0	26,7

* Данные за декабрь 2024 г. неполные по дате договора.

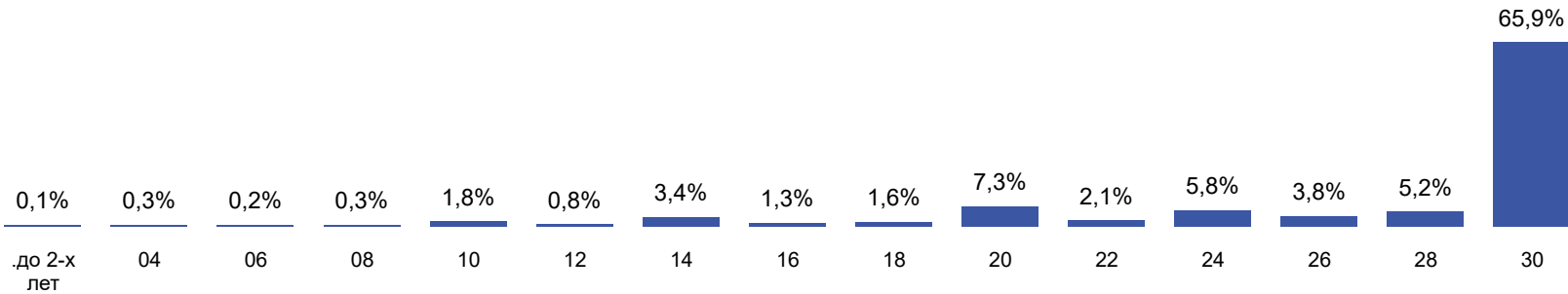
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК ПО СРОКАМ ОБРЕМЕНЕНИЯ 2024Г.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



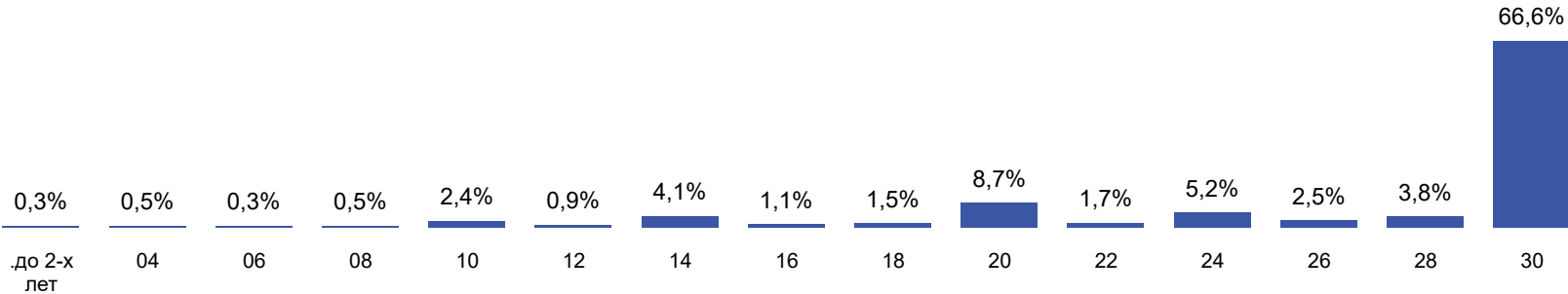
Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Новая Москва



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2022	2023	2024
Москва	24,9	25,9	26,7
Новая Москва	25,2	26,7	27,1
Подмосковье	24,5	26,0	26,8

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

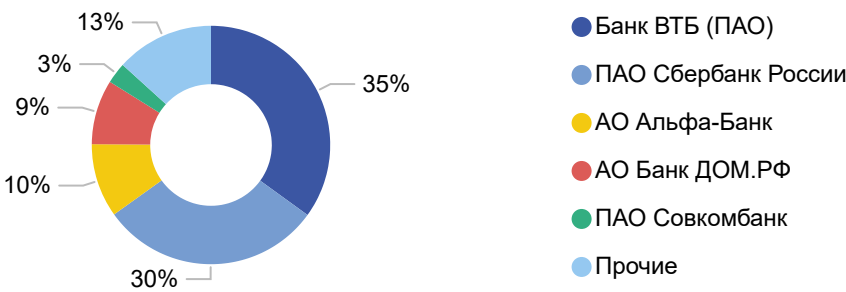


СТРУКТУРА БАНКОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2024Г.

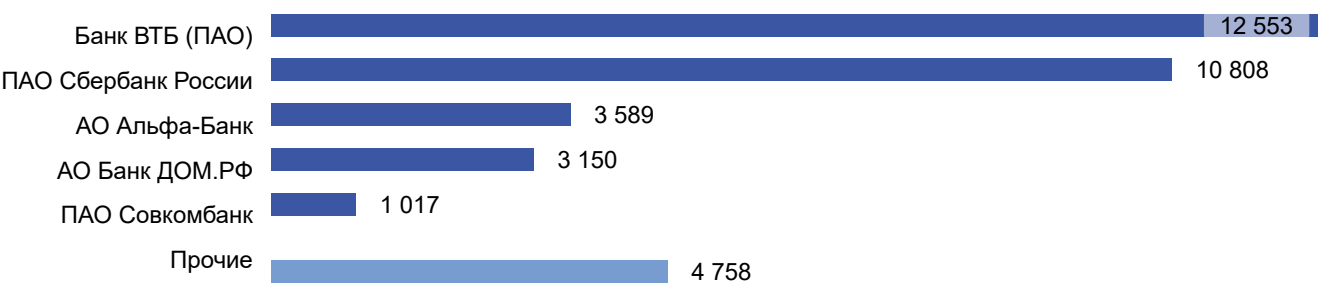
Период: январь-декабрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

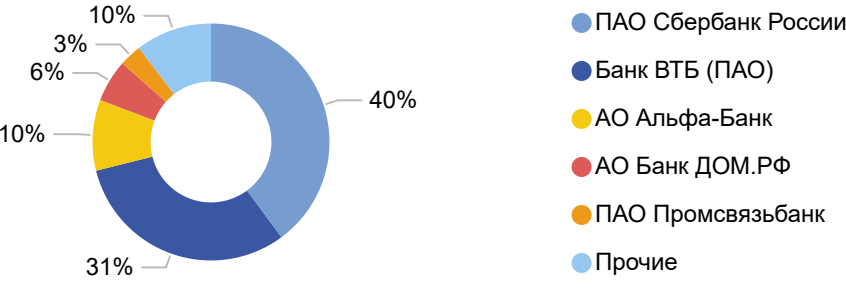
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Москва



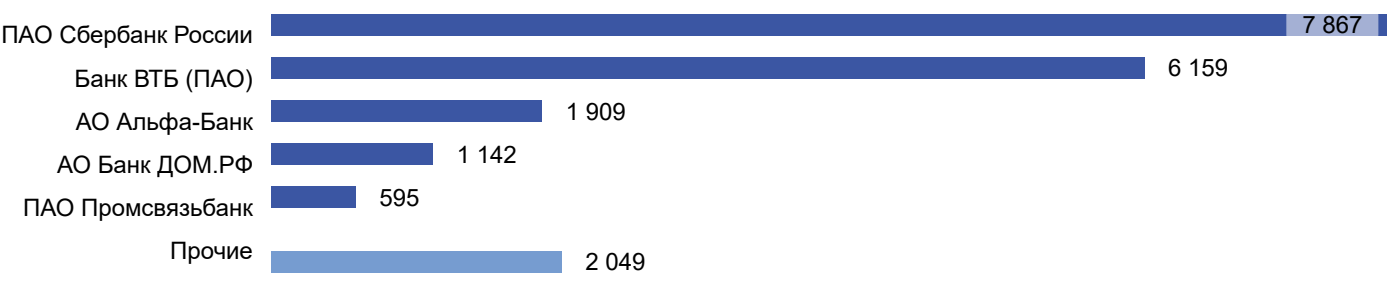
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами, Москва



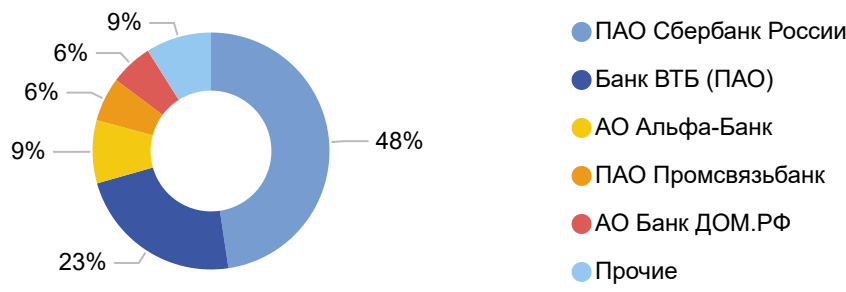
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Новая Москва



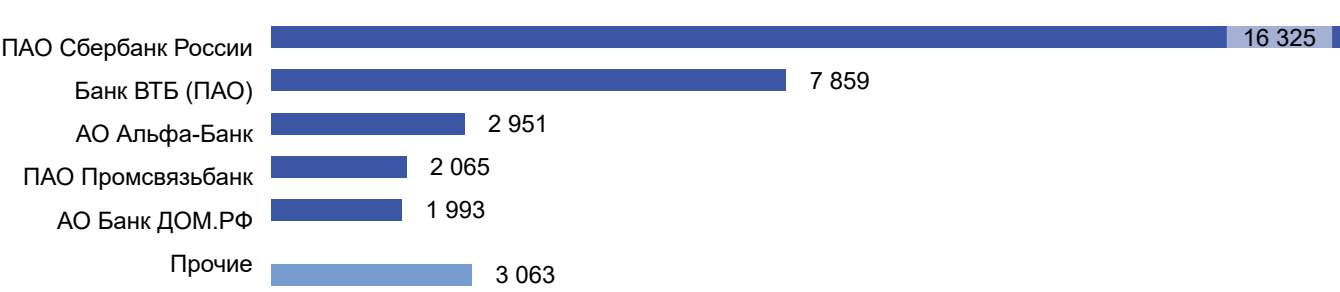
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами, Новая Москва



Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Московская область



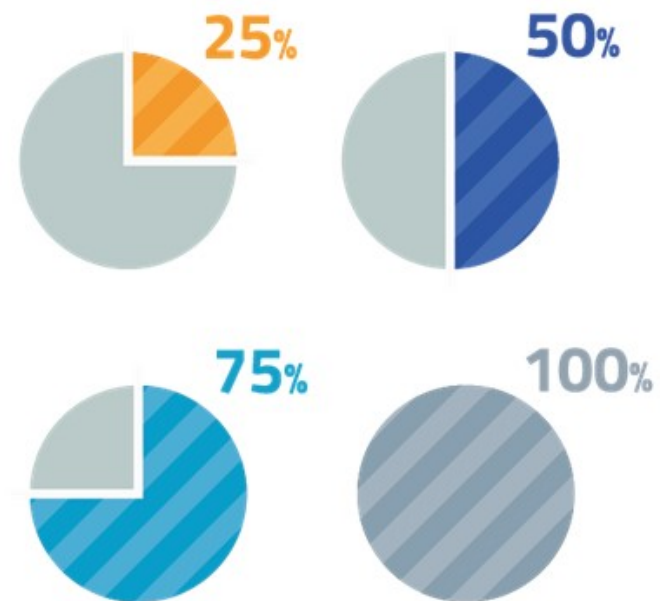
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами, Московская область



* Данные за декабрь 2024 г. неполные по дате договора.



Строительство и проектные объемы

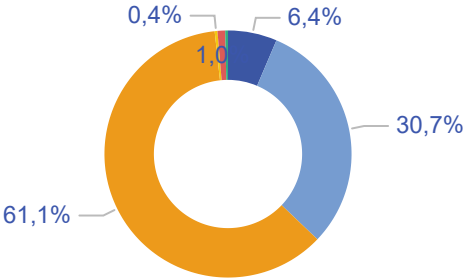


СТРУКТУРА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ
В СДЕЛКАХ В РЫНОК НА ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА 2024Г.

Период: январь-декабрь

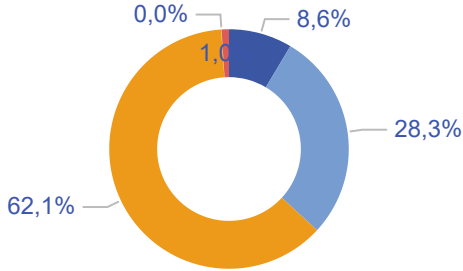
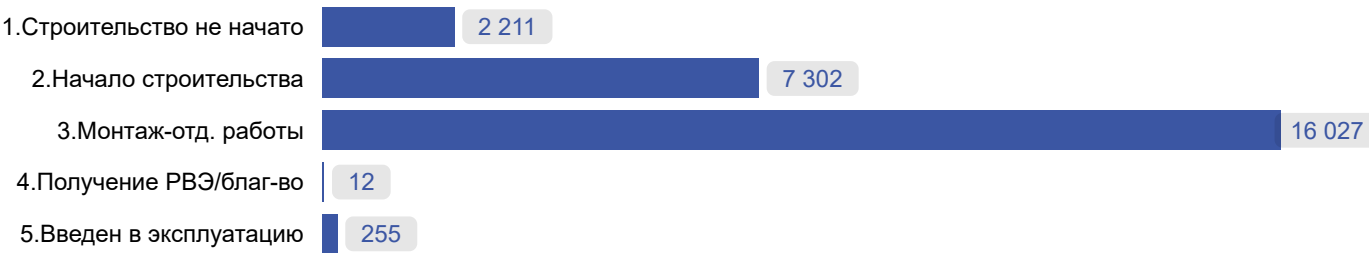
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Москва



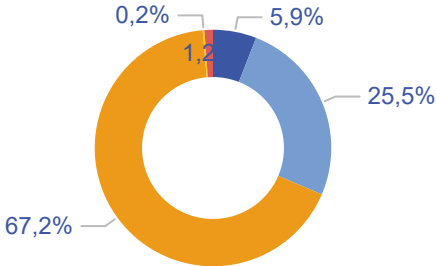
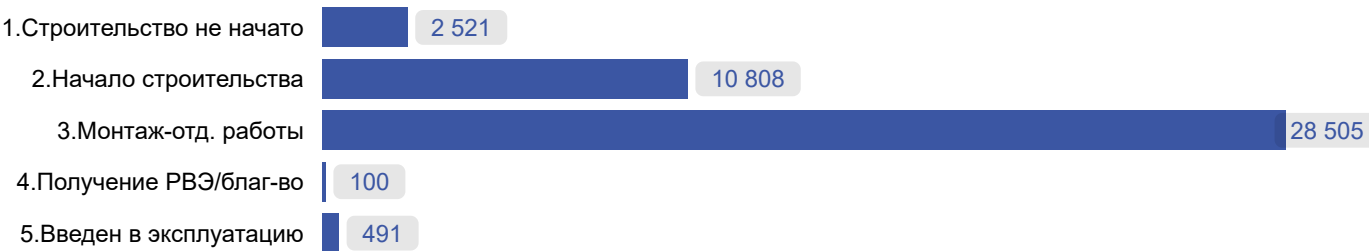
- 1. Строительство не начато
- 2. Начало строительства
- 3. Монтаж-отд. работы
- 4. Получение РВЭ/благ-во
- 5. Введен в эксплуатацию
- 6. Реконструкция

Новая Москва



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

Московская область



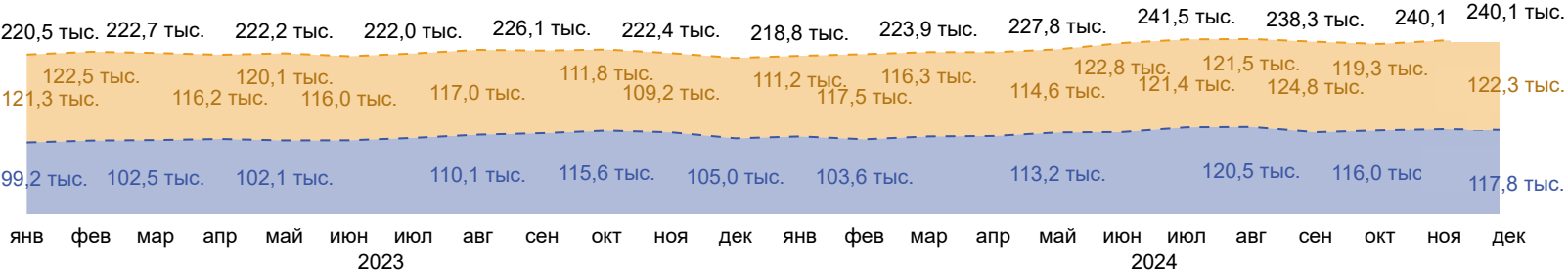
- 1. Строительство не начато
- 2. Начало строительства
- 3. Монтаж-отд. работы
- 4. Получение РВЭ/благ-во
- 5. Введен в эксплуатацию

СТРУКТУРА И ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ И ПРОЕКТНЫЕ ОСТАТКИ НА ДЕКАБРЬ 2024

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

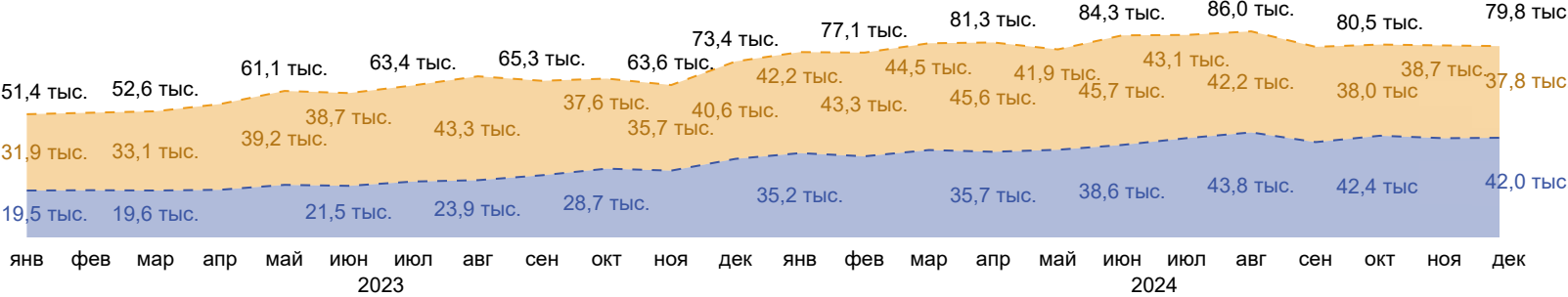
● Кол-во сделок с лотами, шт ● Кол-во нереализованных остатков

Москва



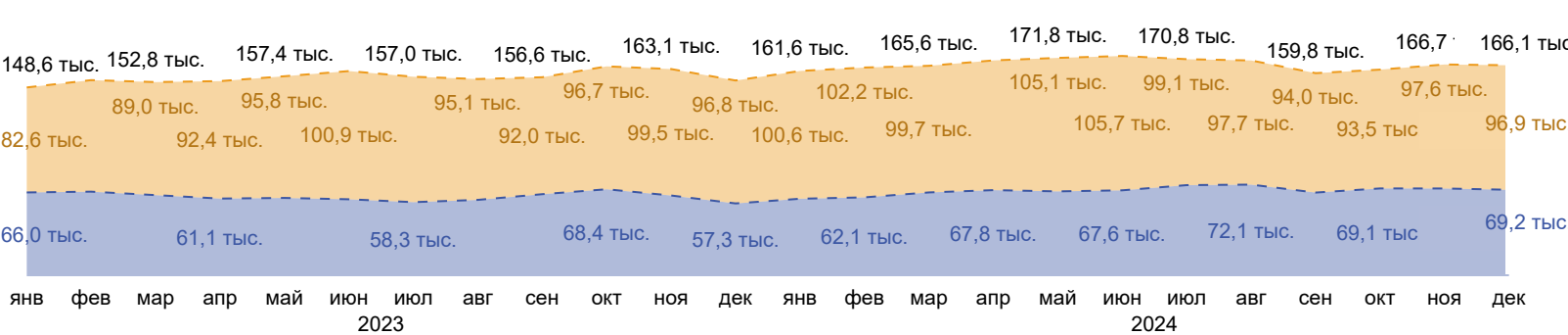
● Кол-во сделок с лотами, шт ● Кол-во нереализованных остатков

Новая Москва



● Кол-во сделок с лотами, шт ● Кол-во нереализованных остатков

Московская область



Данные представлены накопленным итогом, данные по сделкам за декабрь 2024 г. представлены как факт+прогноз

* Включая декабрь с учетом прогнозного кол-ва

** На текущий момент без учета вывода на экспозицию новых объемов

*** Лоты на экспозиции в строящихся корпусах

Средний темп реализации лотов на основе кол-ва сделок за:

последние 12 мес.

4 477 шт./мес.

Расчетный срок реализации остатков**

~около 27 мес.

Кол-во лотов на экспозиции*** Доля от проектных остатков

45,9 тыс.

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 51%

с июля 2024 г. *

4 748 шт./мес.

~около 26 мес.

Средний темп реализации лотов на основе кол-ва сделок за:

последние 12 мес.

1 991 шт./мес.

Расчетный срок реализации остатков**

~около 19 мес.

Кол-во лотов на экспозиции*** Доля от проектных остатков

17,2 тыс.

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 47%

с июля 2024 г. *

1 979 шт./мес.

~около 19 мес.

Средний темп реализации лотов на основе кол-ва сделок за:

последние 12 мес.

3 124 шт./мес.

Расчетный срок реализации остатков**

~около 31 мес.

Кол-во лотов на экспозиции*** Доля от проектных остатков

42,0 тыс.

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 58%

с июля 2024 г. *

2 754 шт./мес.

~около 35 мес.