# Сравнение районов: Московский vs Тосненский

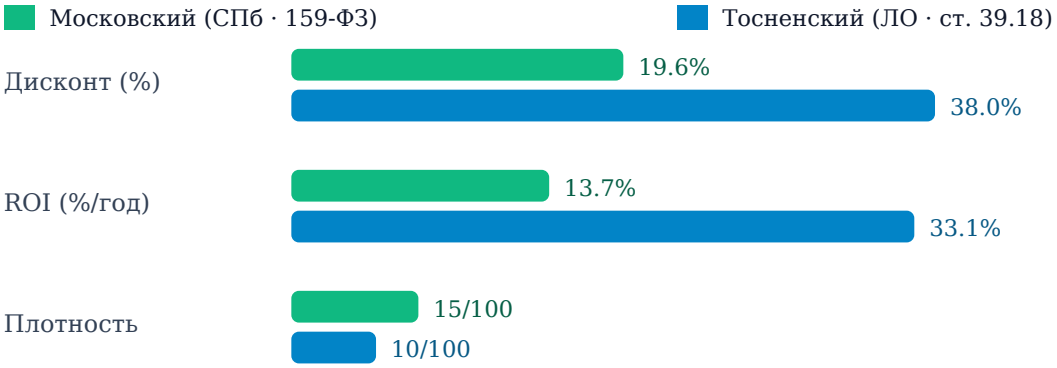
White-Label: ЗемлеРадар ЛО + PiterScope СПб · 36 районов СПб и ЛО · 27.11.2026 18:41 UTC

Лидер по расчётному ROI: Тосненский (ЛО · ст. 39.18) (33.1%/год)
Максимальный дисконт к рынку: Тосненский (ЛО · ст. 39.18) (-38.0%)

## 1. Сводная таблица ключевых метрик (PostGIS Live + модельные оценки)

| Показатель | Московский | Тосненский | Лидер |
|---|---|---|---|
| Регион и механизм | СПб · 159-ФЗ | ЛО · ст. 39.18 | — |
| Дисконт к рынку (%) | -19.6% | -38.0% | Тосненский |
| Расчётный ROI (%/год) | 13.7% | 33.1% | Тосненский |
| Индекс плотности торгов | 15/100 | 10/100 | Московский |
| Активных лотов в базе | 0 | 0 | Московский |
| Медианный ориентир цены | 189 000 ₽/м² | 225 000 ₽/лот | По стратегии |

## 2. Визуальное сопоставление: Дисконт, ROI и Плотность торгов




### 3. Инвестиционный вывод и пометка о характере оценок

- Для максимизации прироста капитала лидирует Тосненский (ЛО · ст. 39.18) (ориентир ROI 33.1%/год).
- Для диверсификации комбинируйте лоты ЛО (ст. 39.18) и СПб (159-ФЗ) в портфеле portfolio.html.

Примечание: дисконт и ROI являются расчётными модельными ориентирами на основе витрины heatmap-metrics и не являются гарантией доходности. Перед подачей заявки требуется проверка ЗОУИТ, КГИОП и ФКР по конкретному лоту.