



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 ГГ.

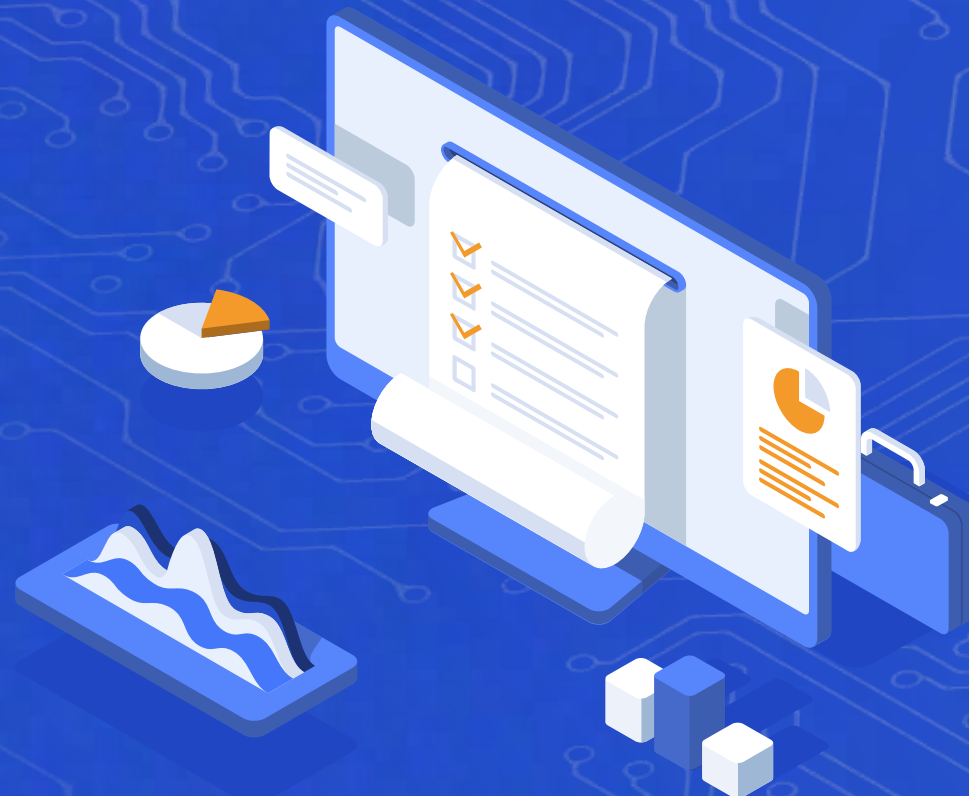
Г. МАЙКОП И РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ

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.

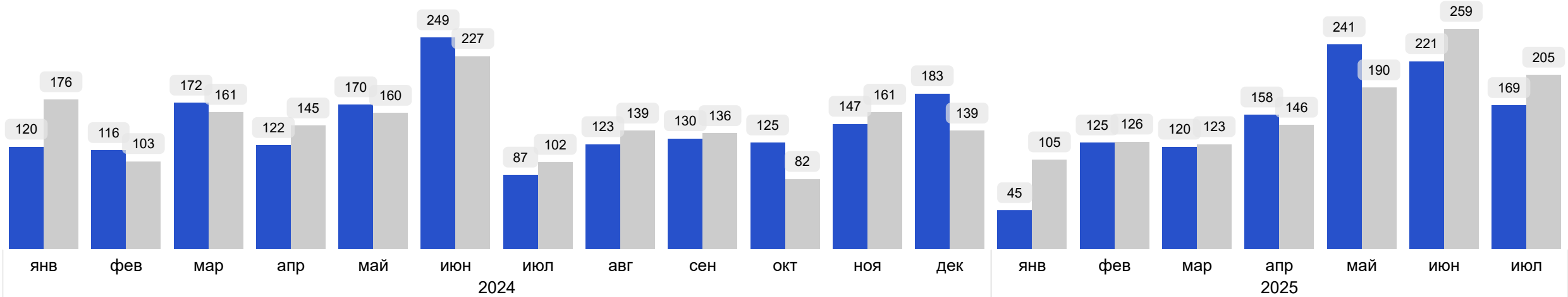
Проектные остатки — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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

СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, ШТ.,
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ, 2024-2025 ГГ.

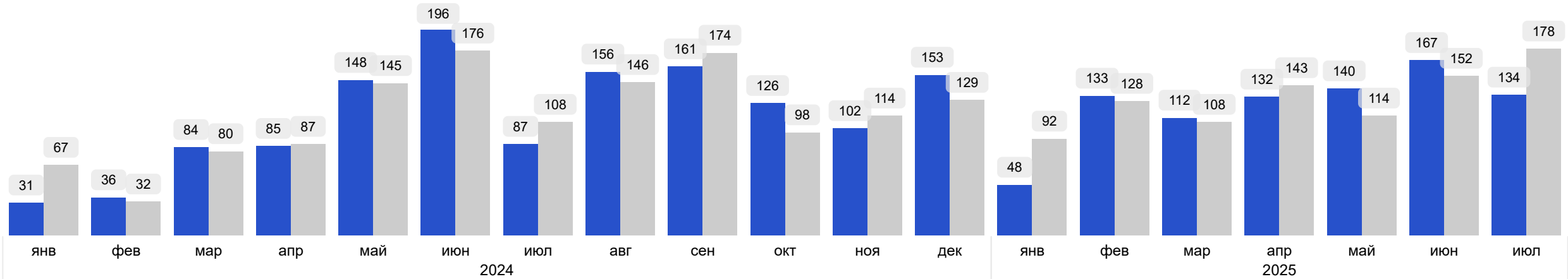
bnMAP.pro

Майкоп

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



Республика Адыгея



* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

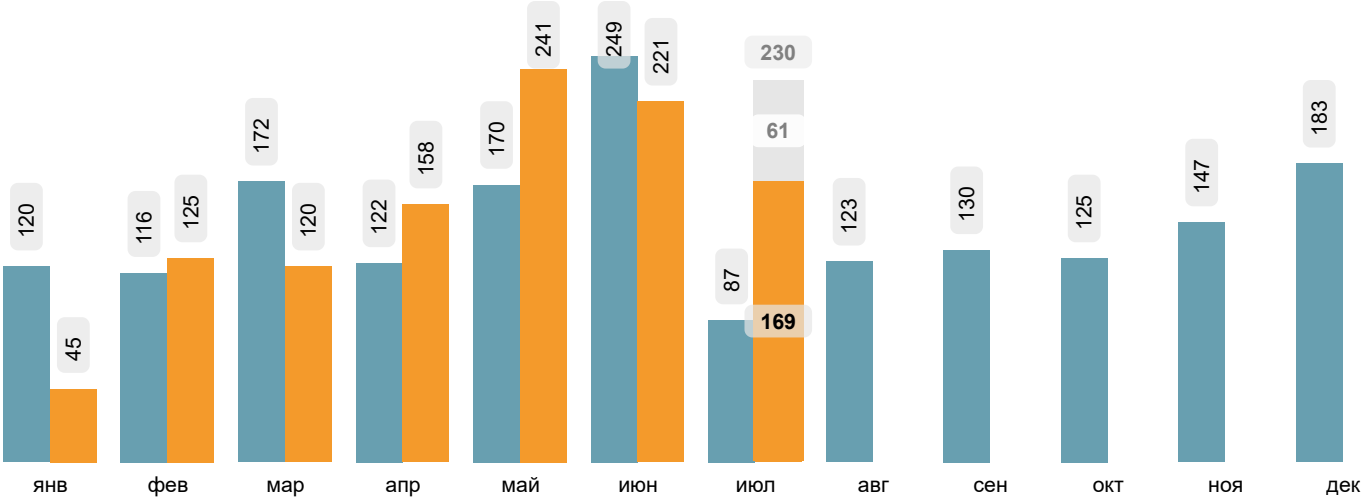
по Дате регистрации
по Дате договора

Майкоп. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД 2024 2025

Период: [январь-июнь](#)



Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

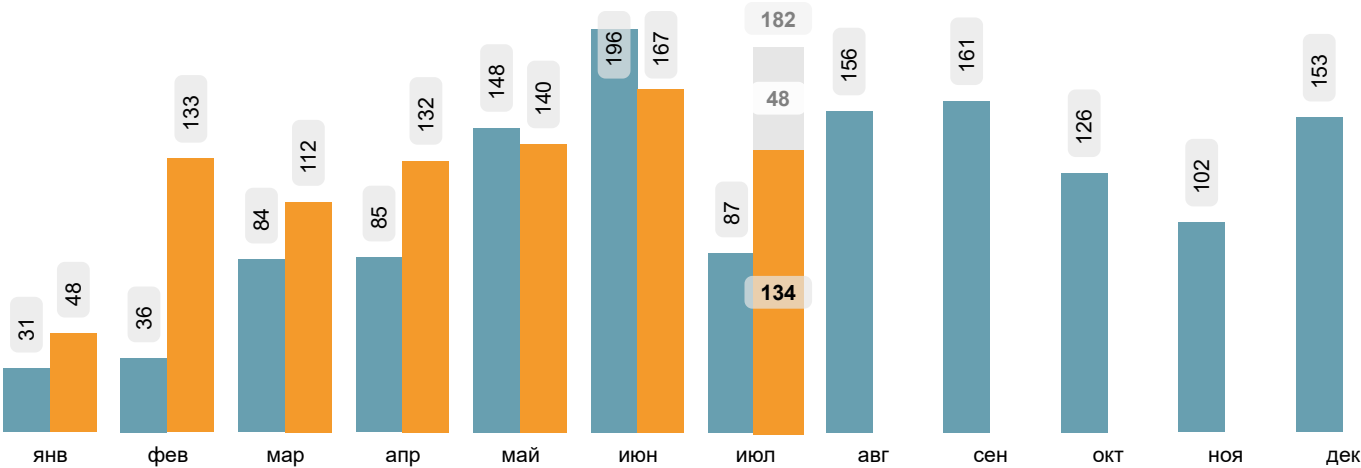
Локация	2024	2025
Майкоп	0,95 тыс.	0,91 тыс.
Республика Адыгея	0,58 тыс.	0,73 тыс.

Динамика 25/24

↓ -4,1%
↑ 26,2%

Республика Адыгея. Кол-во лотов в сделках, шт.

ГД 2024 2025



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

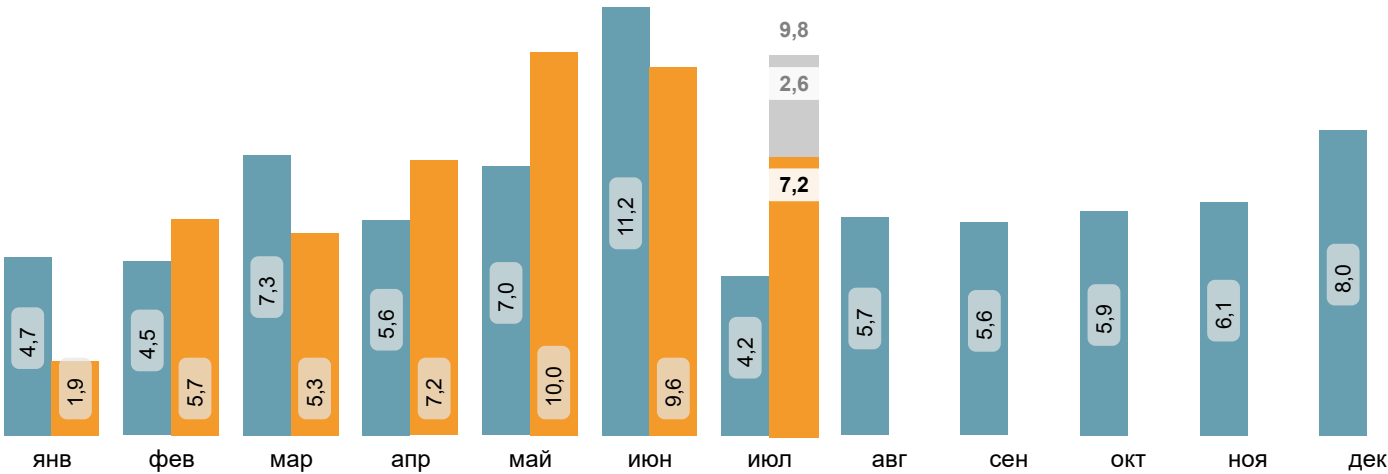
ГД 2025		
Локация	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Майкоп	1	0,1%

■ Прогнозные показатели

* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

ГД 2024 2025

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



Период: январь-июнь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

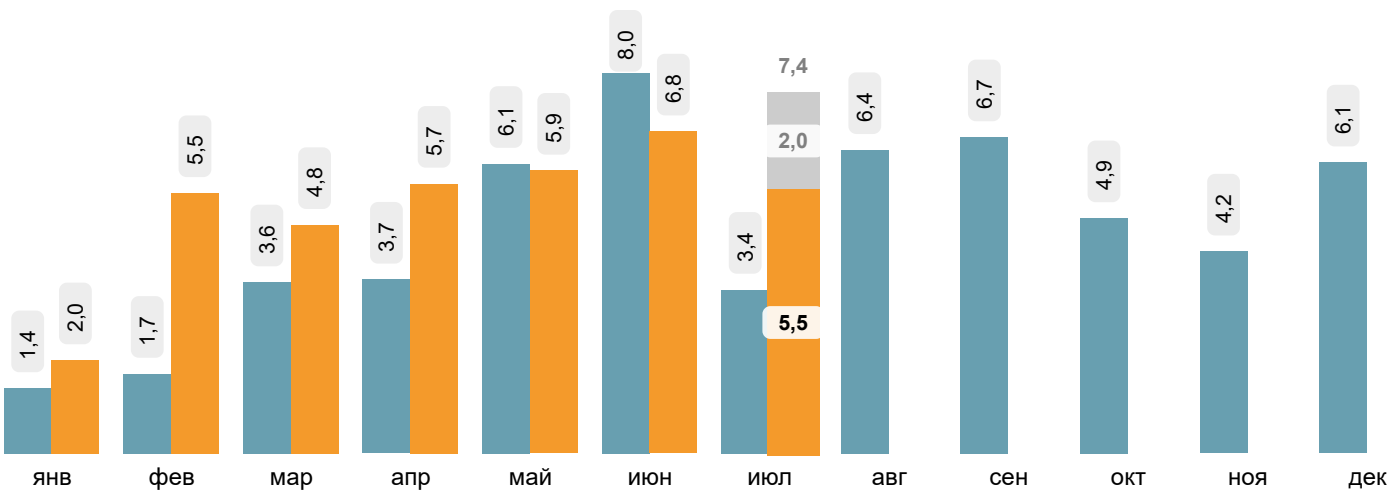
Локация	2024	2025
Майкоп	40,3 тыс.	39,7 тыс.
Республика Адыгея	24,4 тыс.	30,6 тыс.

Динамика 25/24

↓ -1,6%
↑ 25,6%

Республика Адыгея. Площадь лотов в сделках, тыс.кв.м

ГД 2024 2025



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025
Майкоп	42,5	43,6
Республика Адыгея	42,1	41,9

Динамика 25/24

↑ 2,6%
↓ -0,5%

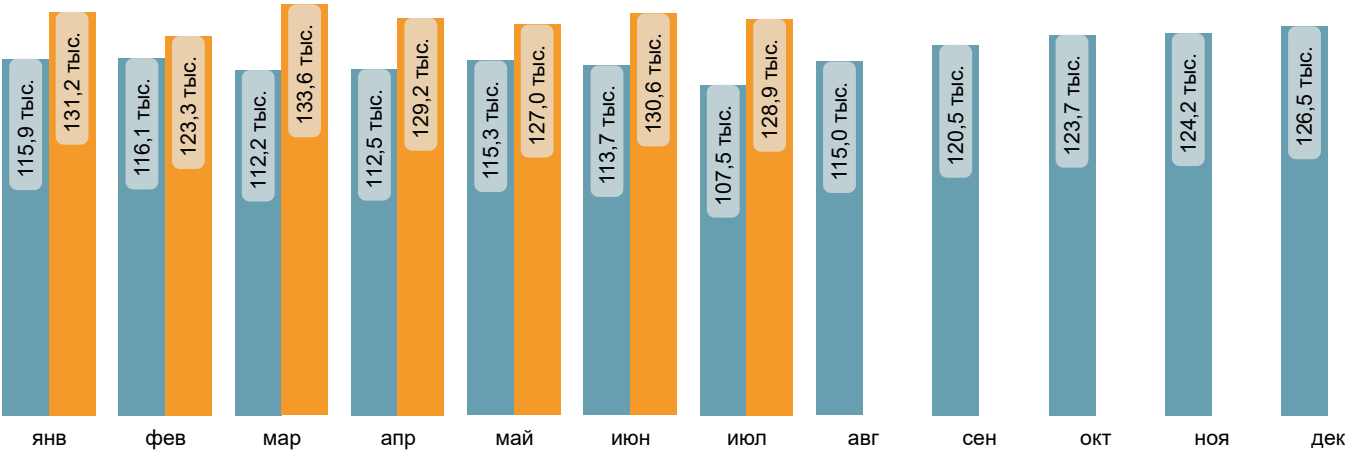
Прогнозные показатели

* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

Майкоп. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД 2024 2025



Период: [январь-июнь](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Майкоп	4,4 млрд	5,1 млрд
Республика Адыгея	2,9 млрд	4,4 млрд

Динамика 25/24

↑ 16,8%
↑ 50,8%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

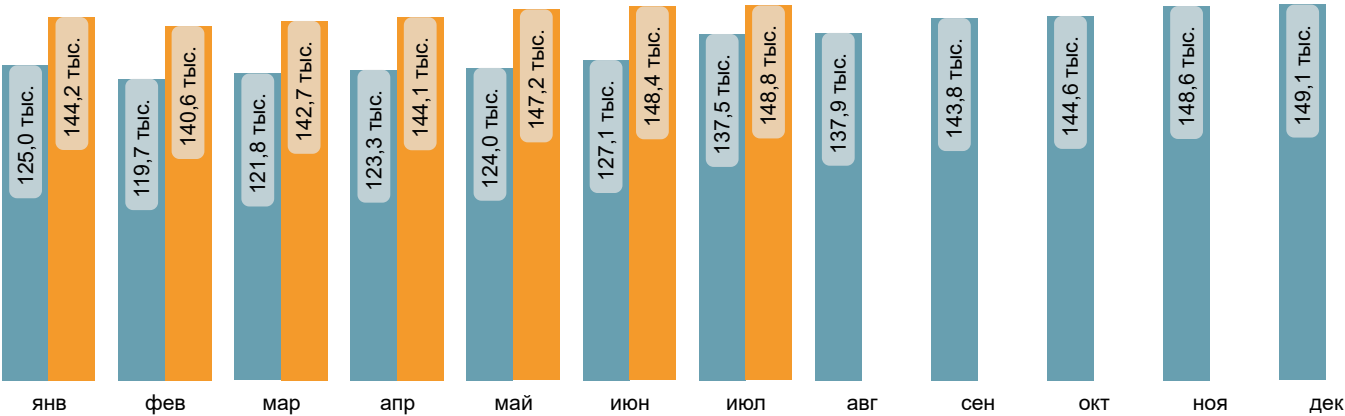
Локация	2024	2025
Майкоп	114,0 тыс.	128,9 тыс.
Республика Адыгея	124,4 тыс.	144,8 тыс.

Динамика 25/24

↑ 13,0%
↑ 16,5%

Республика Адыгея. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД 2024 2025



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Майкоп	5,0 млн	5,6 млн
Республика Адыгея	5,3 млн	6,1 млн

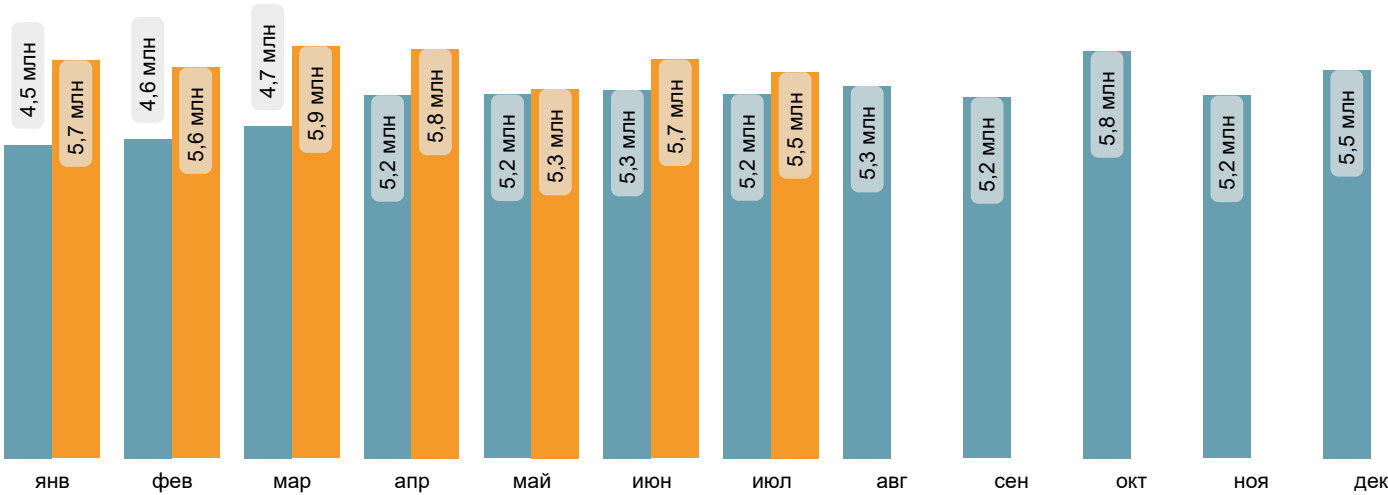
Динамика 25/24

↑ 13,5%
↑ 14,7%

* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

Майкоп. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД 2024 2025



Период: январь-июнь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Майкоп	4,4 млрд	5,1 млрд
Республика Адыгея	2,9 млрд	4,4 млрд

Динамика 25/24

↑ 16,8%

↑ 50,8%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Майкоп	114,0 тыс.	128,9 тыс.
Республика Адыгея	124,4 тыс.	144,8 тыс.

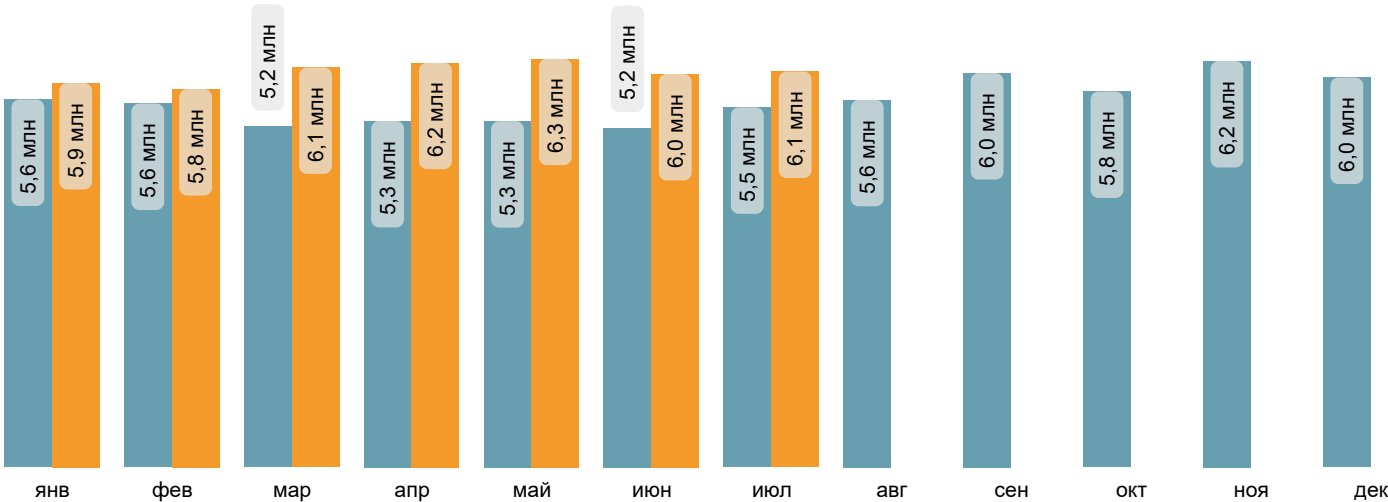
Динамика 25/24

↑ 13,0%

↑ 16,5%

Республика Адыгея. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД 2024 2025



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Майкоп	5,0 млн	5,6 млн
Республика Адыгея	5,3 млн	6,1 млн

Динамика 25/24

↑ 13,5%

↑ 14,7%

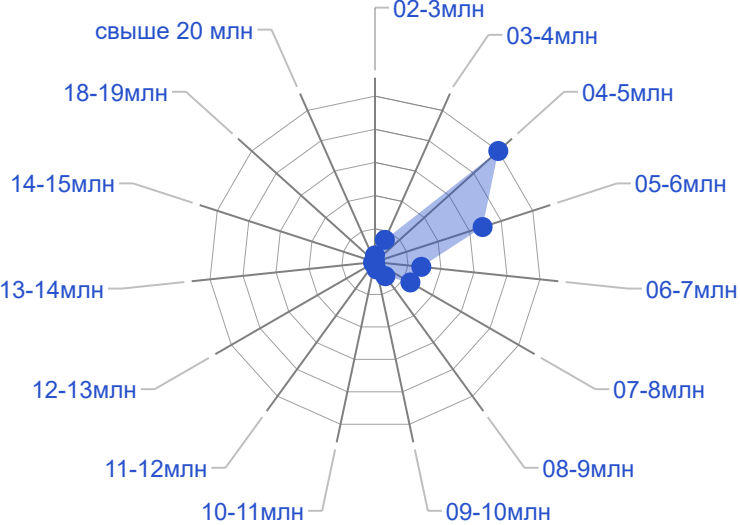
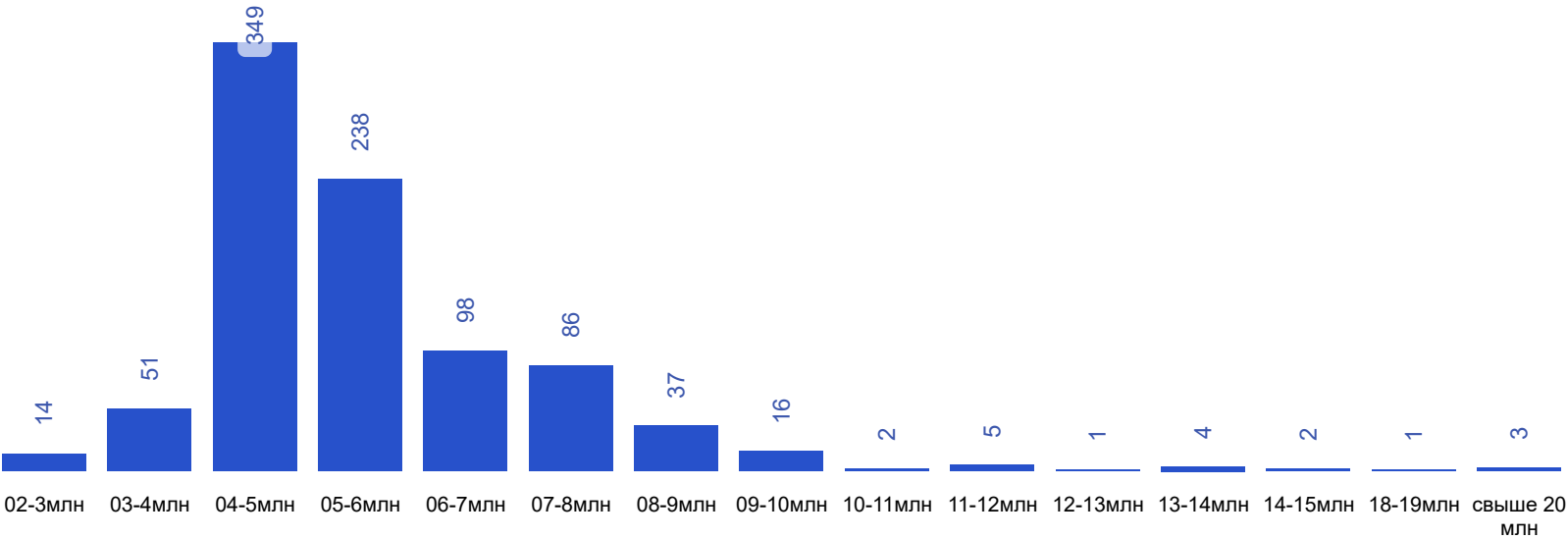
* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

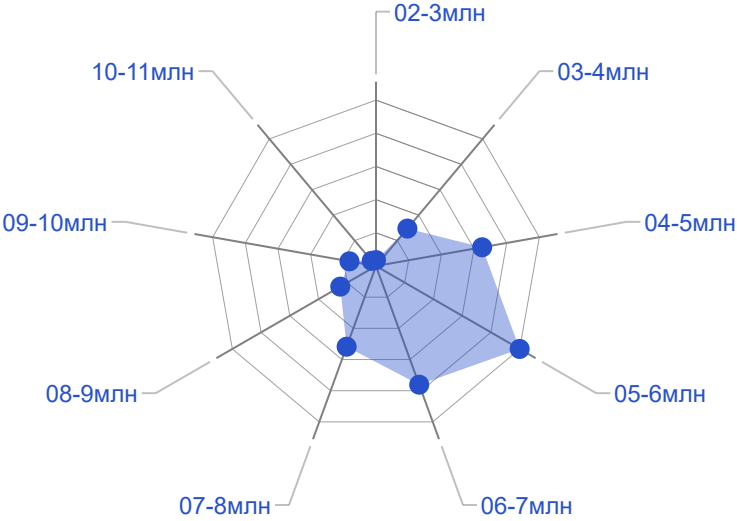
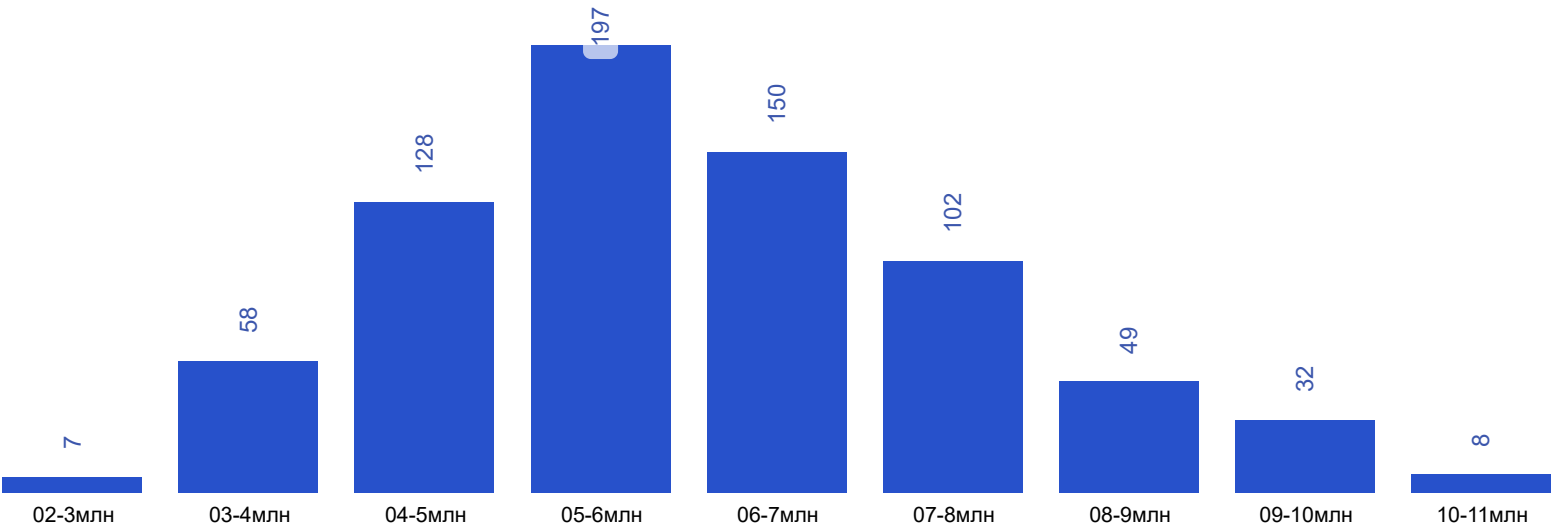
Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Бюджет, млн.руб.



Республика Адыгея. Бюджет, млн.руб.



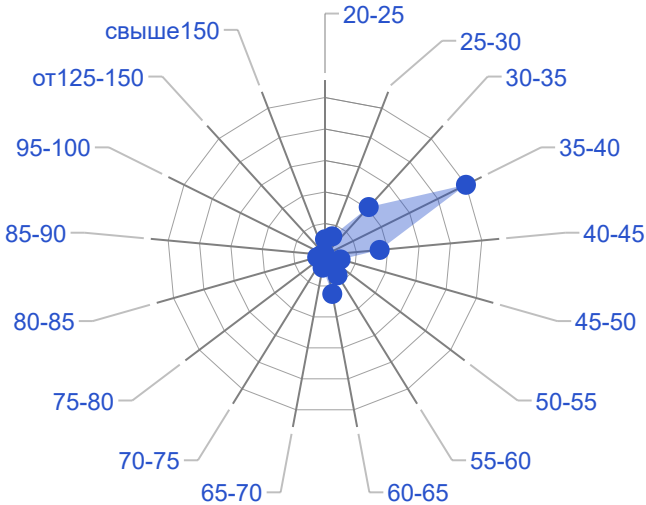
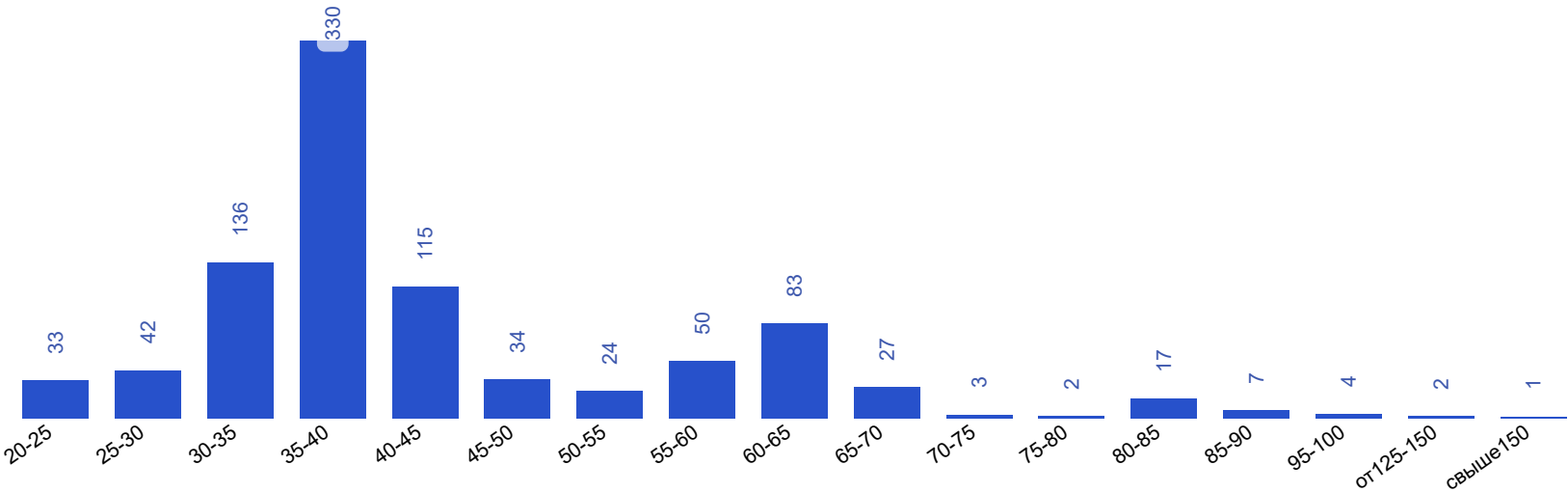
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

bnMAP.pro

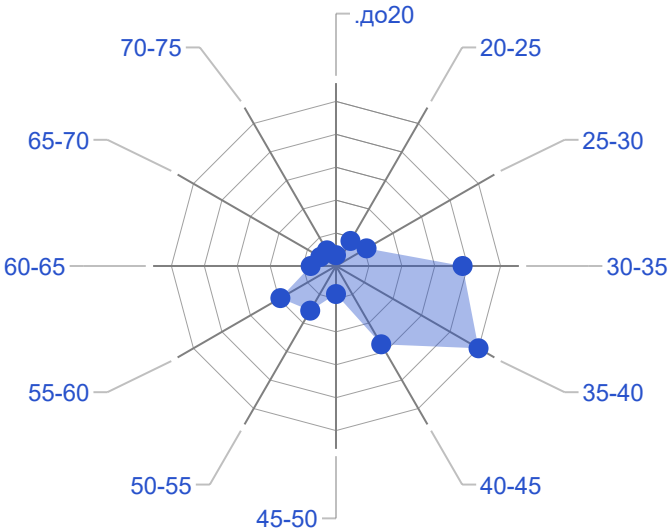
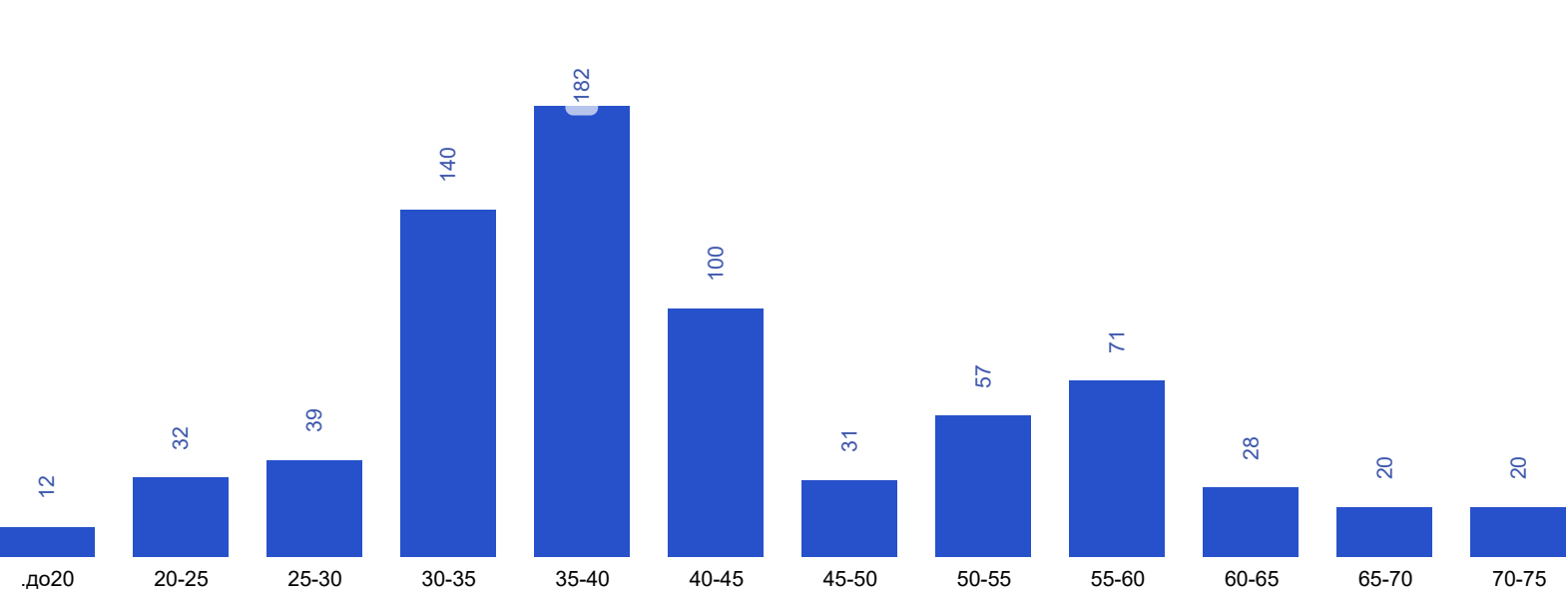
Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Площадь, кв.м



Республика Адыгея. Площадь, кв.м

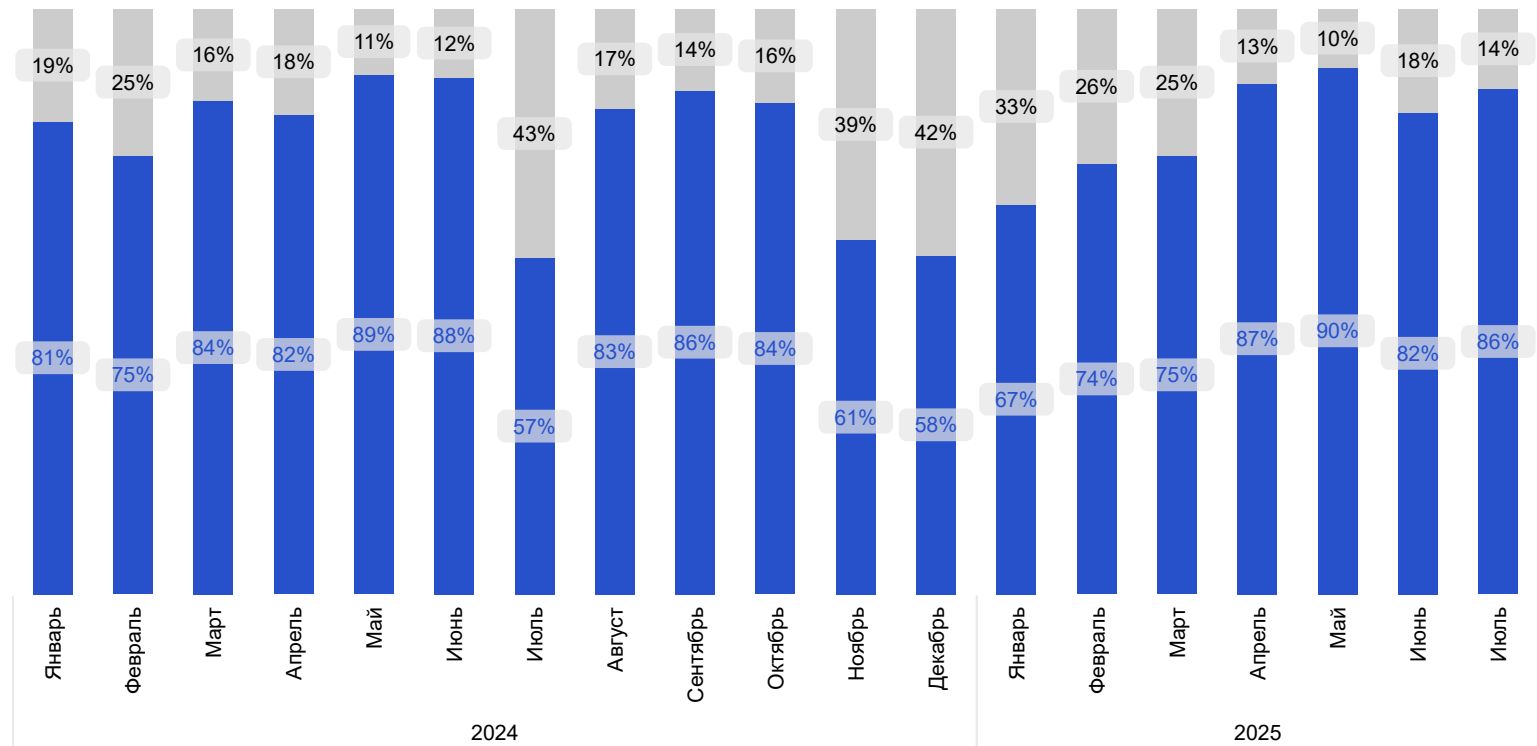


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

Класс: **ВСЕ КЛАССЫ**

Майкоп. Кол-во лотов в сделках, шт.

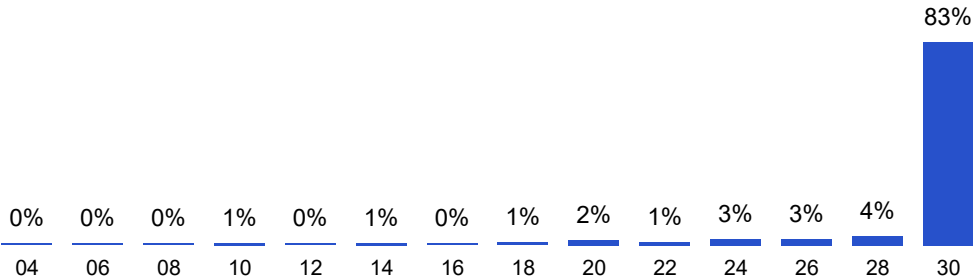
Ипотека Нет



Доля лотов в сделках с ипотекой, 2025 г.



Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам
обременения (годы), 2025 г.



Период: **январь-июнь**

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Майкоп	800	749

Динамика 25/24

↓ -6,4%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Майкоп	84,3%	82,3%

Динамика 25/24

↓

Средний срок обременения в ипотечной
сделке, лет

Локация	2024	2025
Майкоп	26,2	28,6

Динамика 25/24

↑

* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

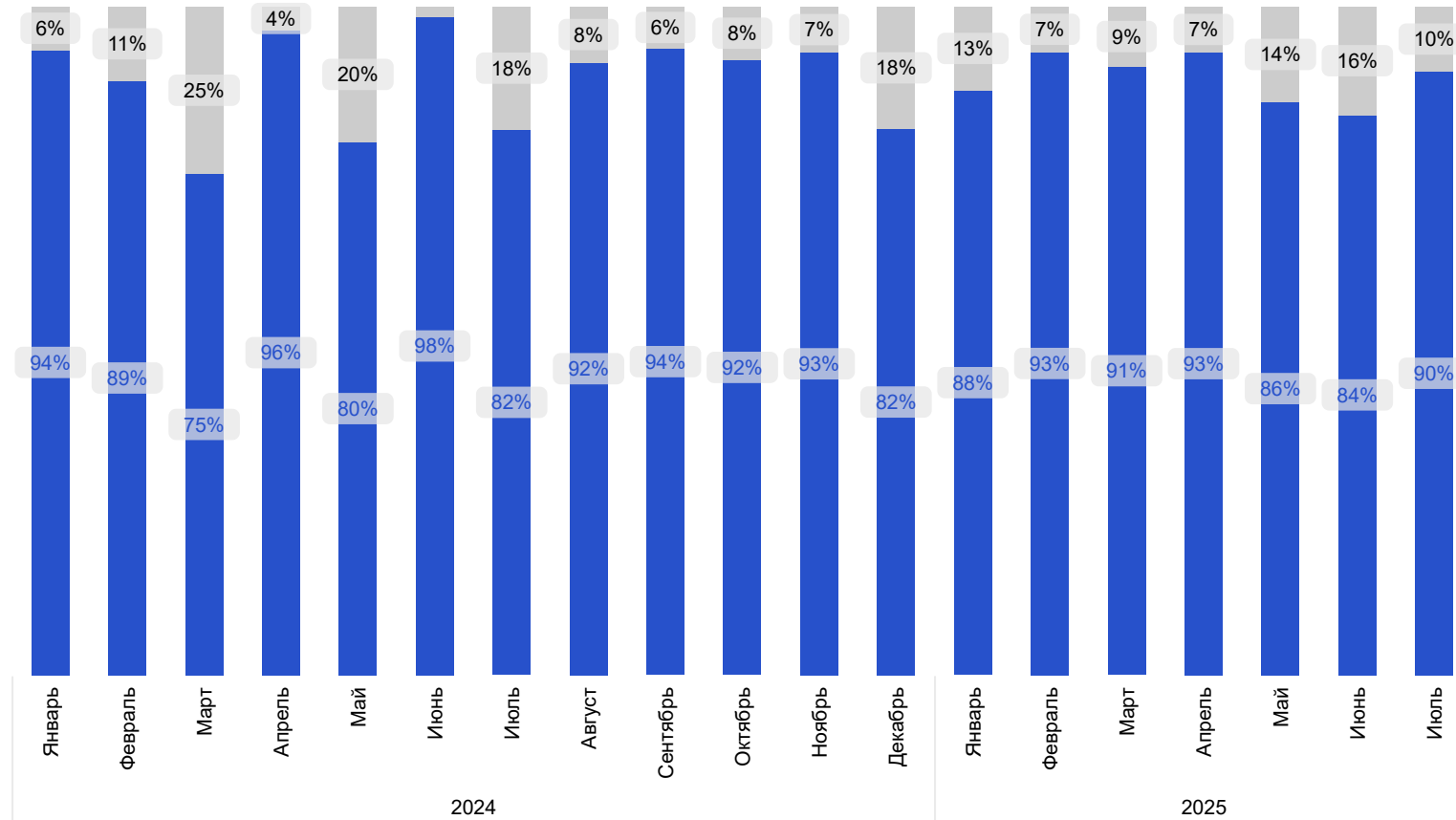
ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

Ипотека Нет

Республика Адыгея. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-июнь



Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Республика Адыгея	517	651

Динамика
25/24

↑ 25,9%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Республика Адыгея	89,1%	88,9%

Динамика
25/24

↓

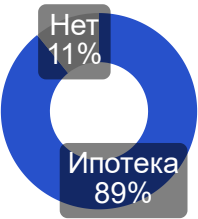
Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025
Республика Адыгея	28,1	28,8

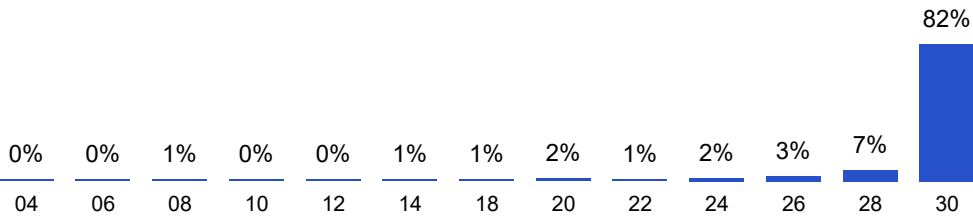
Динамика
25/24

↑

Доля лотов в сделках с ипотекой, 2025 г.



Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы), 2025 г.



* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

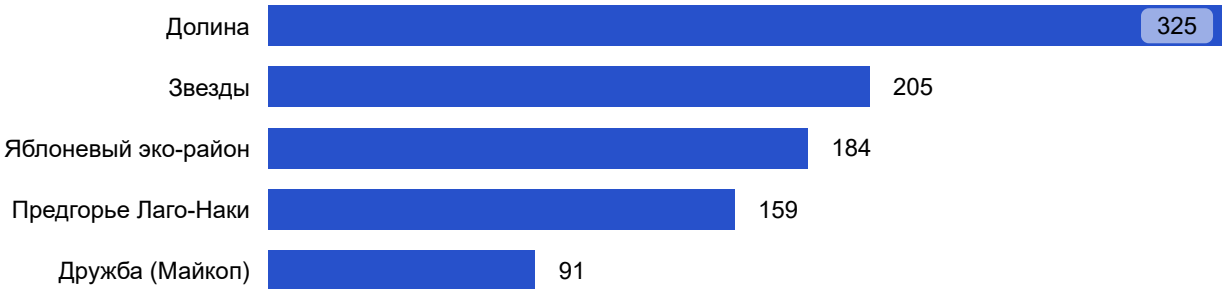
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-июль

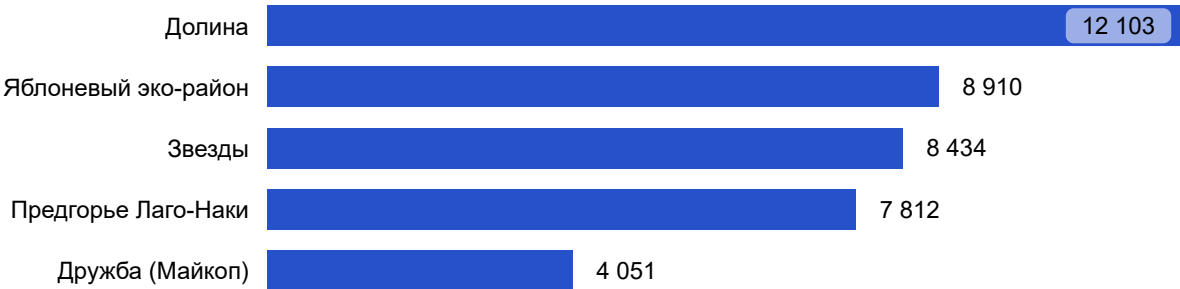
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

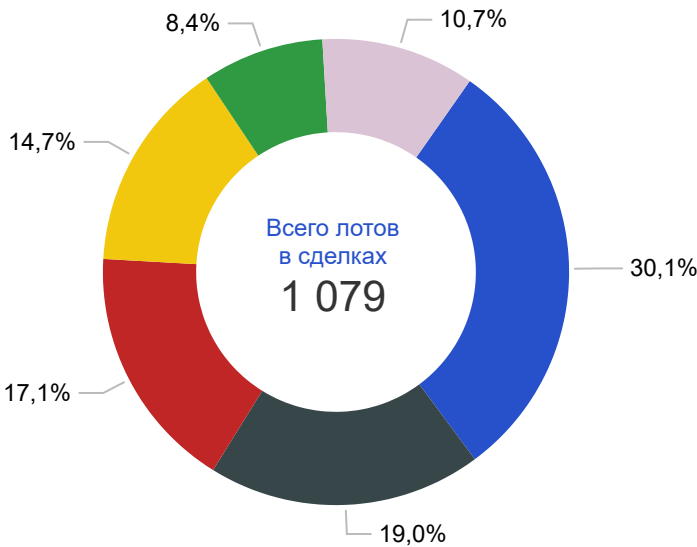
Кол-во, шт



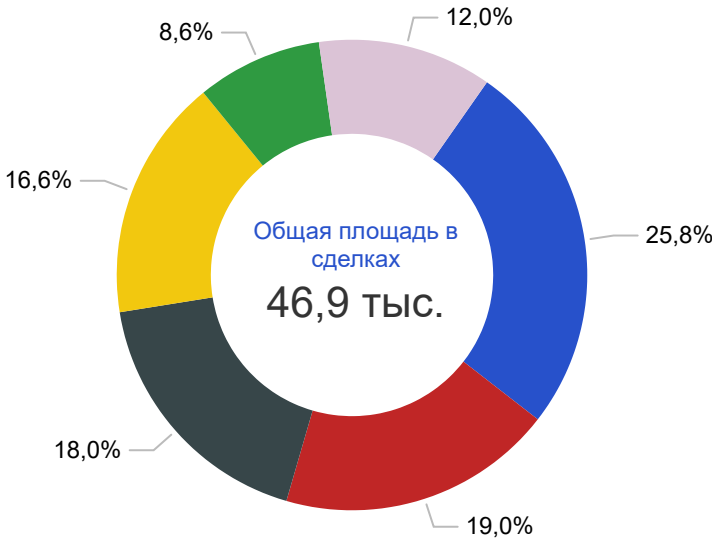
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Долина
- Звезды
- Яблоневый эко-район
- Предгорье Лаго-Наки
- Дружба (Майкоп)
- Прочие



- Долина
- Яблоневый эко-район
- Звезды
- Предгорье Лаго-Наки
- Дружба (Майкоп)
- Прочие

* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

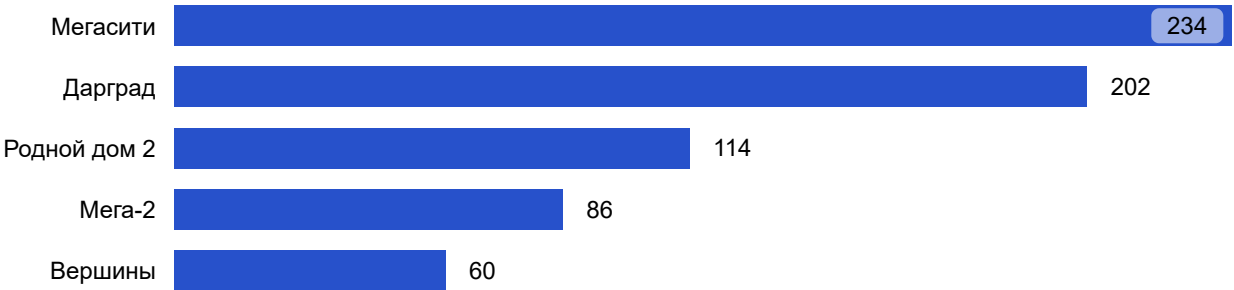
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-июль

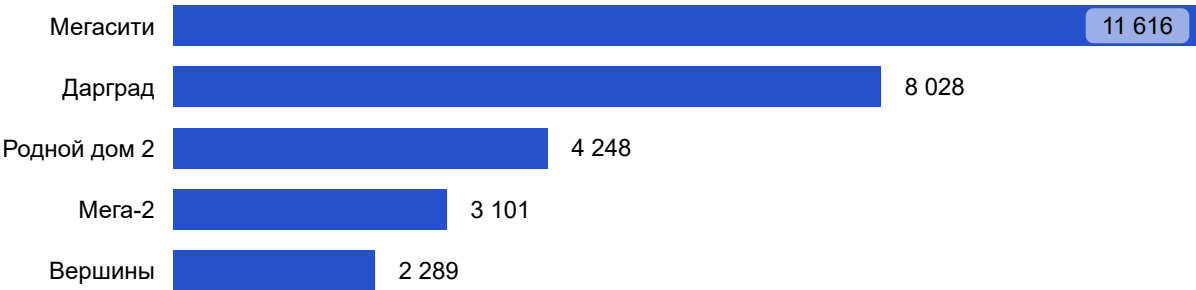
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Республика Адыгея. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

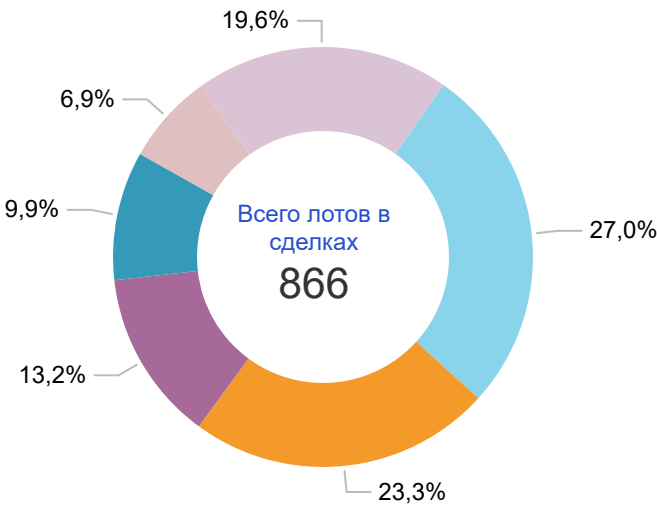
Кол-во, шт



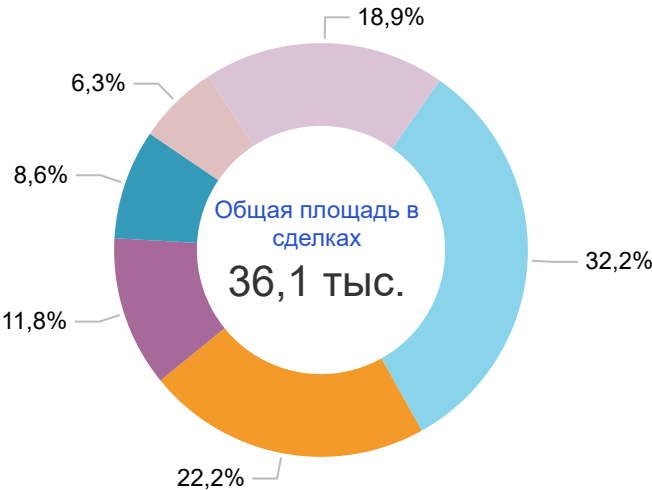
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Мегасити
- Дарград
- Родной дом 2
- Мега-2
- Вершины
- Прочие



- Мегасити
- Дарград
- Родной дом 2
- Мега-2
- Вершины
- Прочие

* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

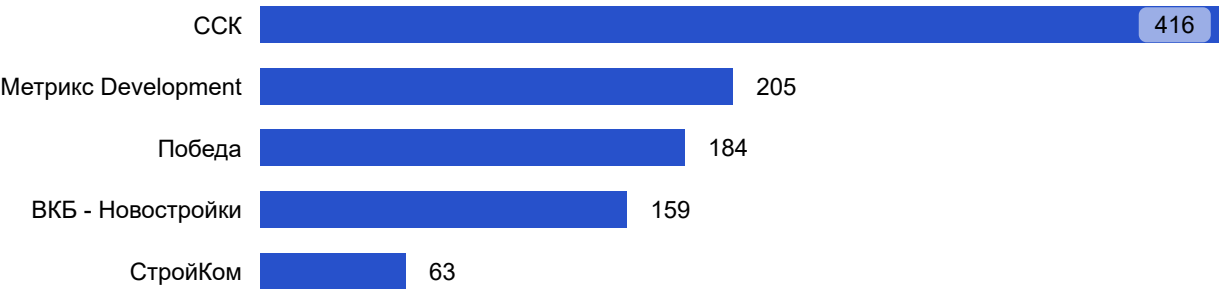
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

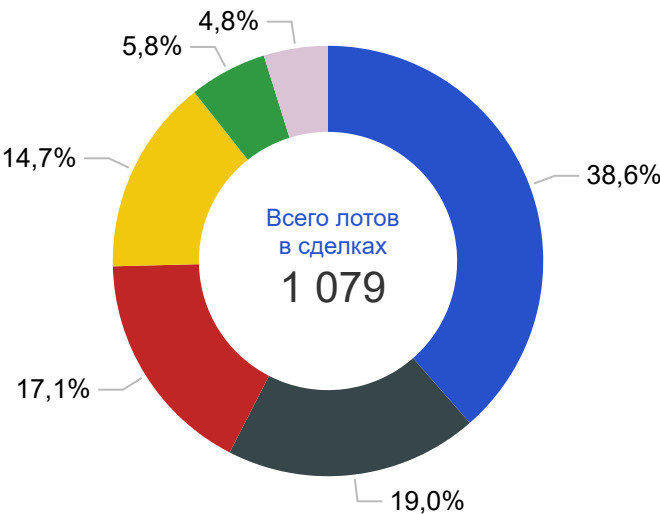
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- ССК
- Метрикс Development
- Победа
- ВКБ - Новостройки
- СтройКом
- Прочие



- ССК
- Победа
- Метрикс Development
- ВКБ - Новостройки
- СтройКом
- Прочие

* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

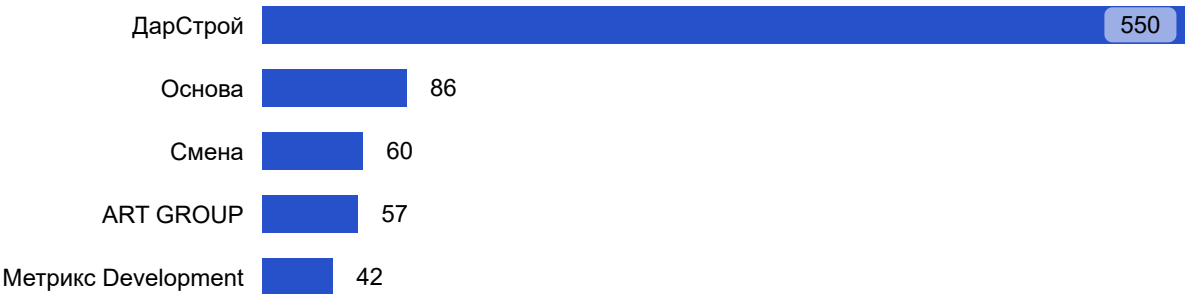
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-июль

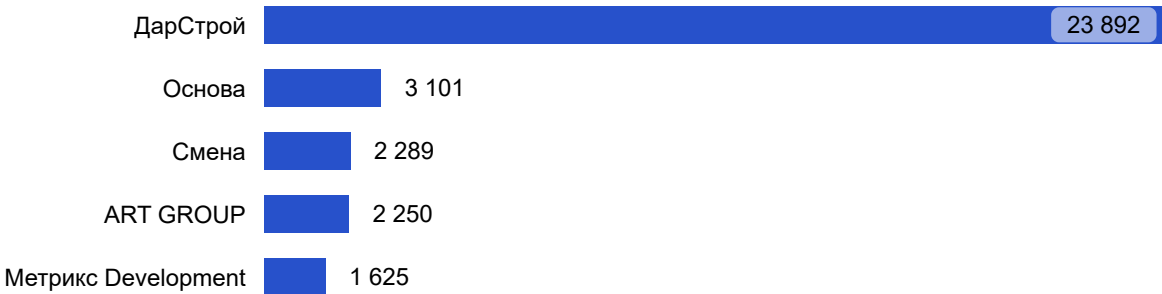
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Республика Адыгея. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

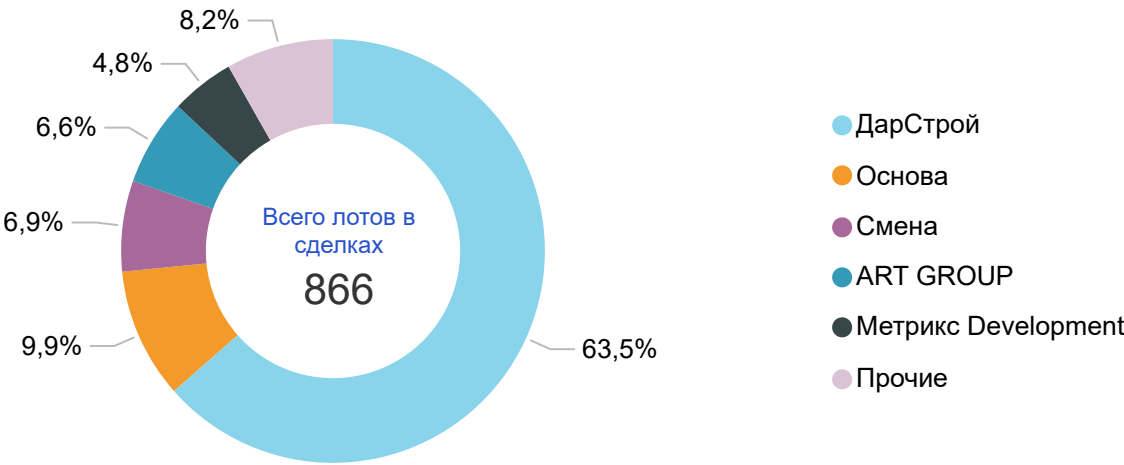
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



* Данные за июль 2025 г. неполные по дате договора.

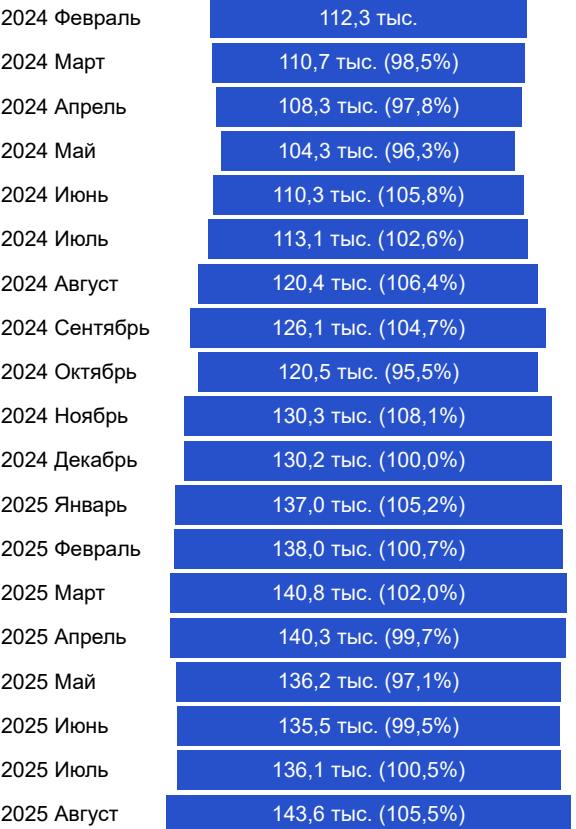
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

Майкоп

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

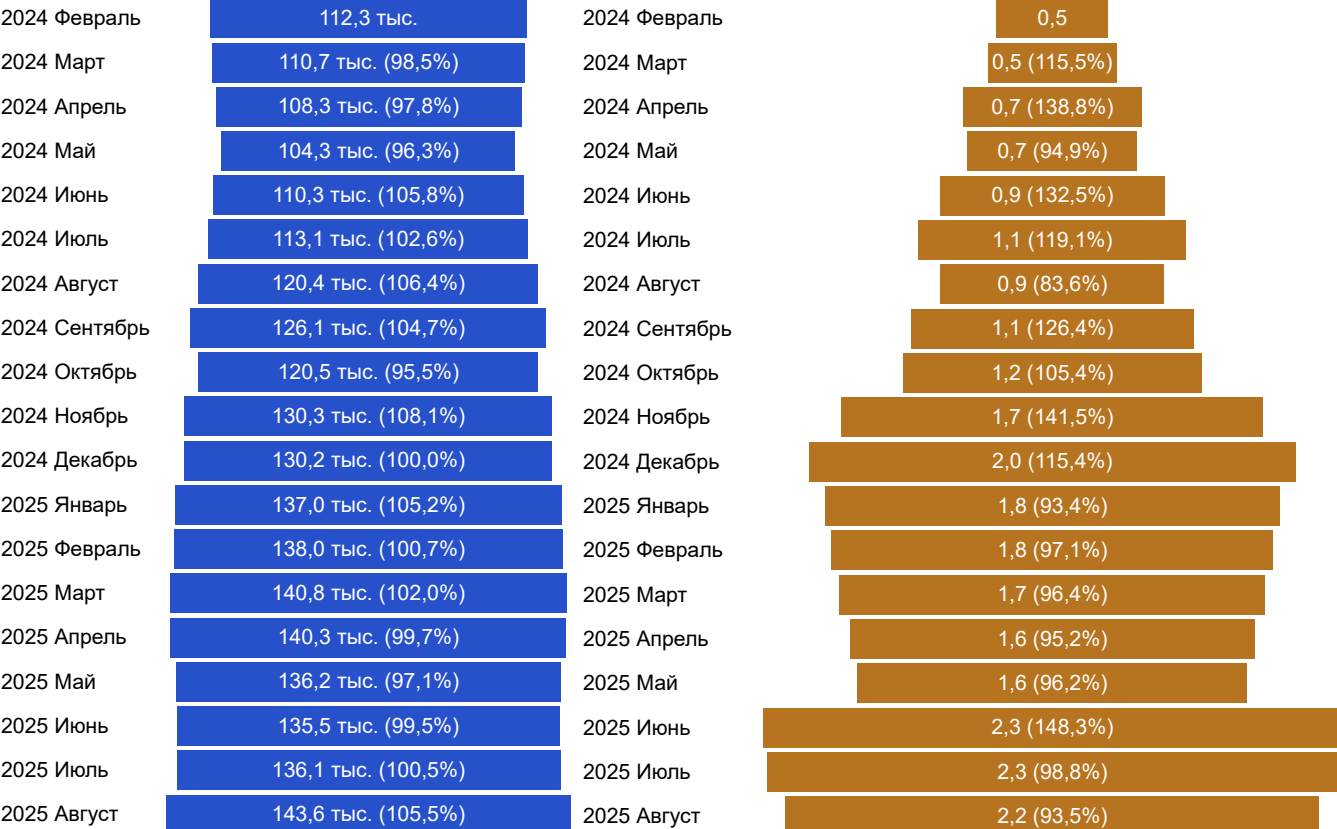


127,9%



Кол-во лотов, тыс. шт

100%

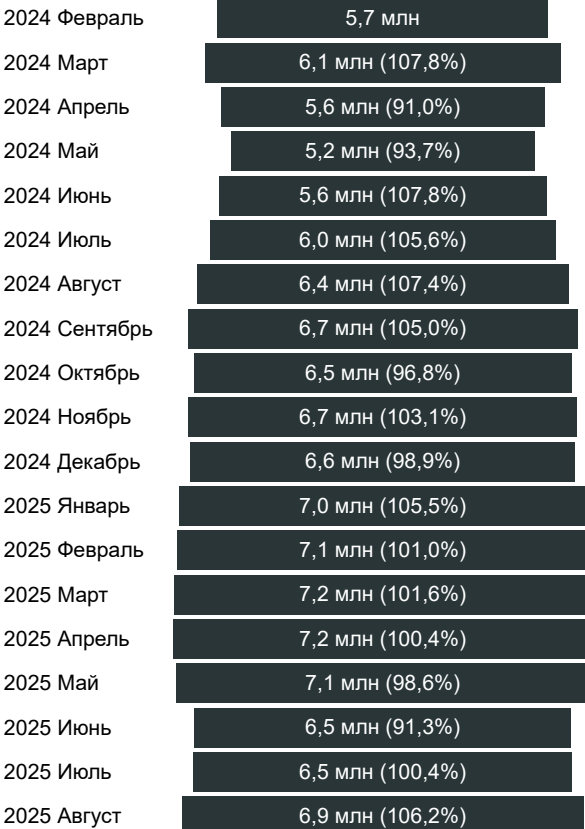


478,5%

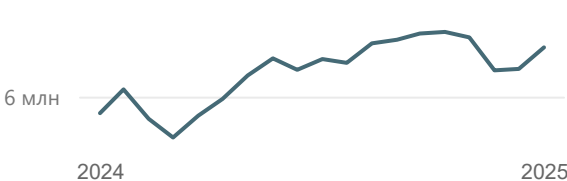


Ср.бюджет, руб

100%

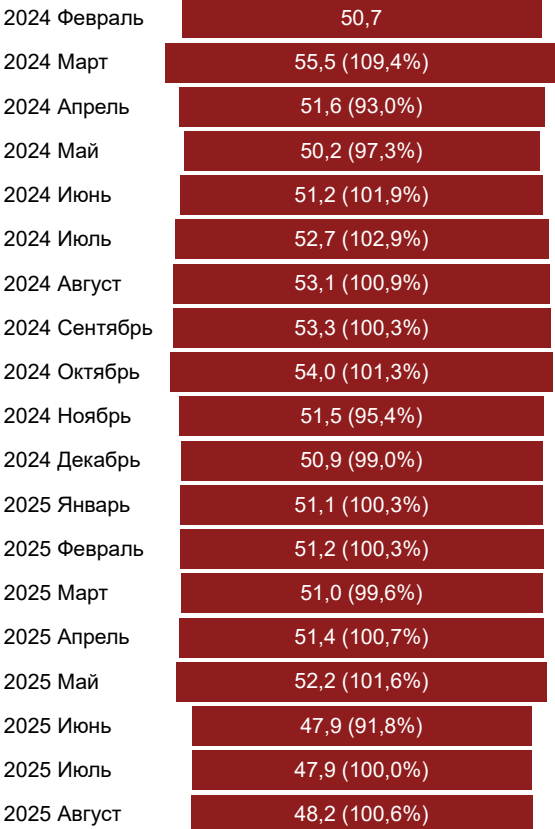


121,7%

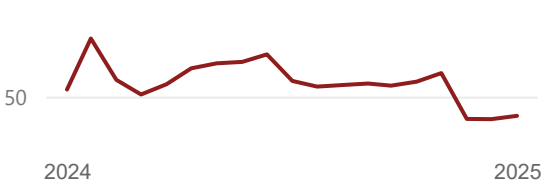


Ср. площадь лота, кв.м

100%



95,1%

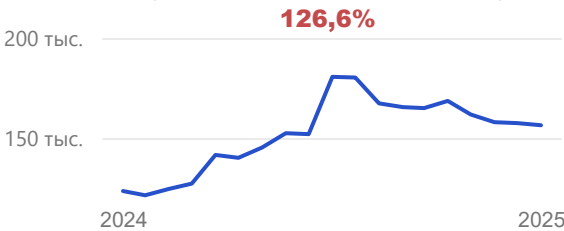
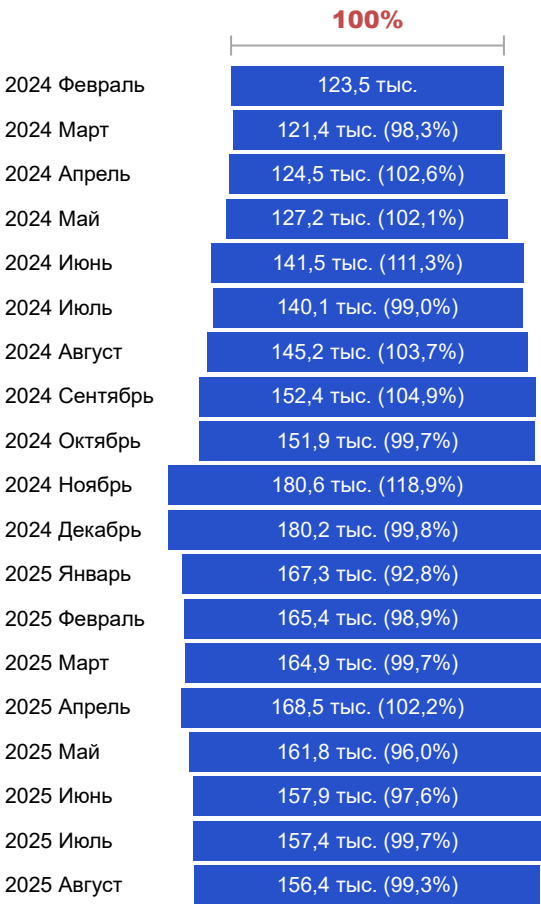


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

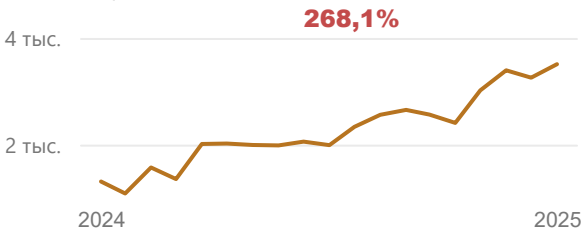
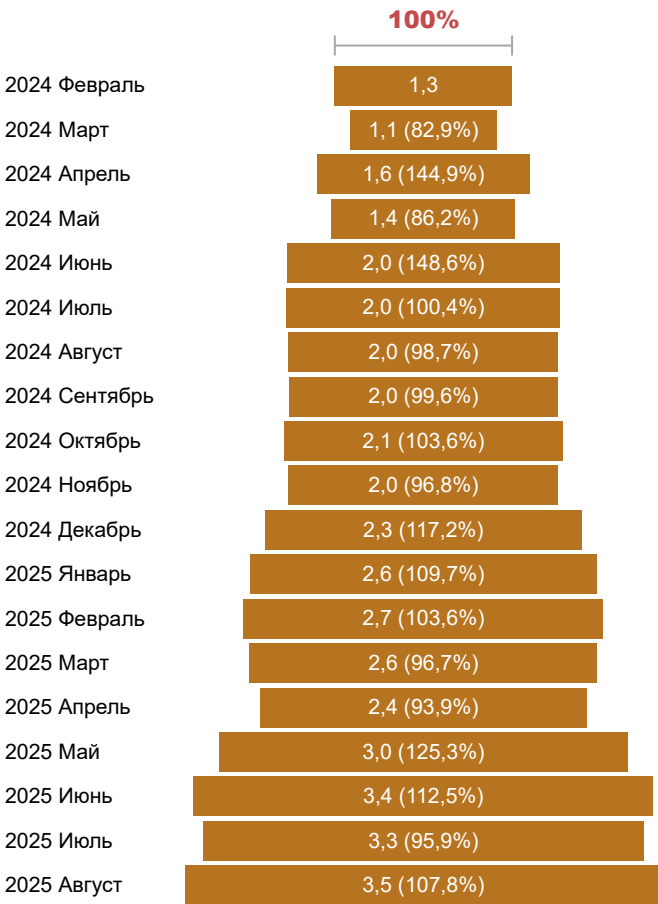
Республика Адыгея

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

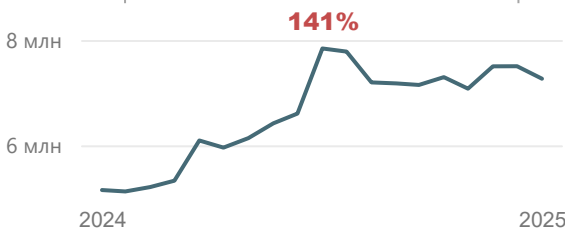
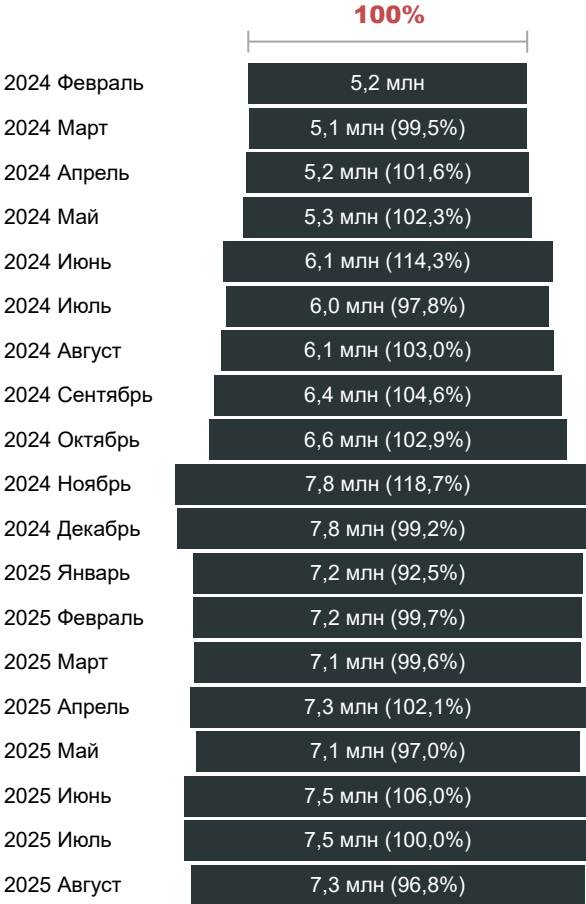
Цена кв.м.,руб



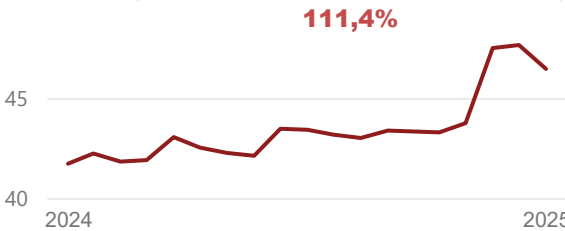
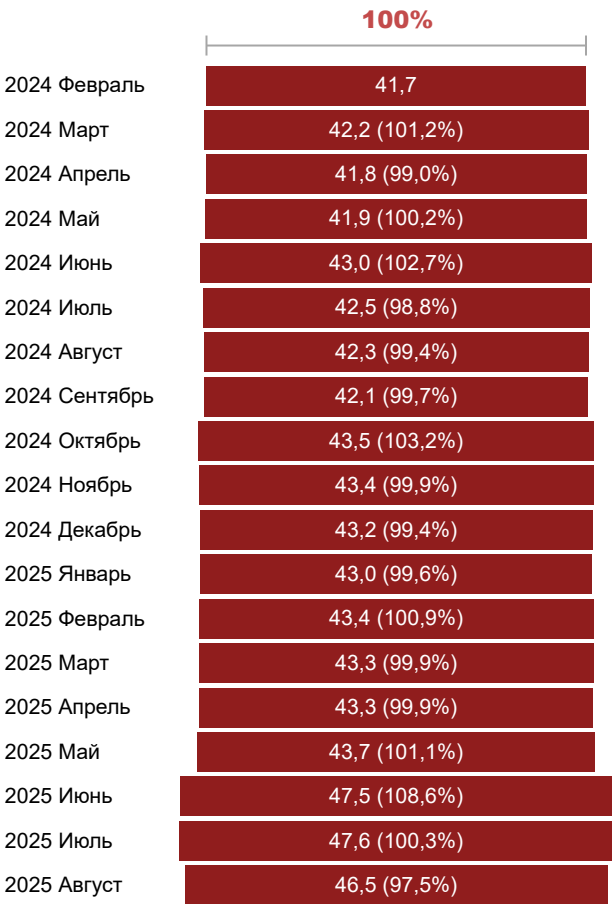
Кол-во лотов, тыс. шт



Ср.бюджет, руб



Ср. площадь лота, кв.м



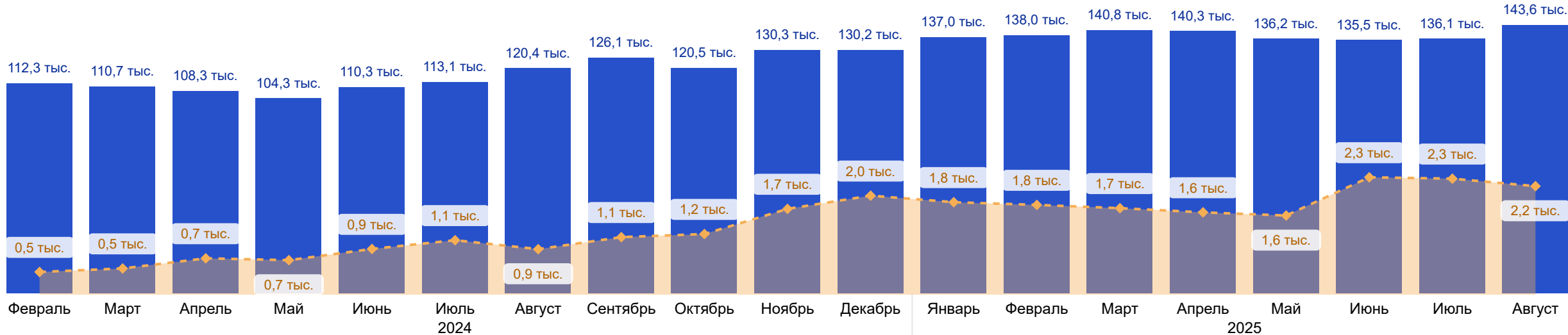
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

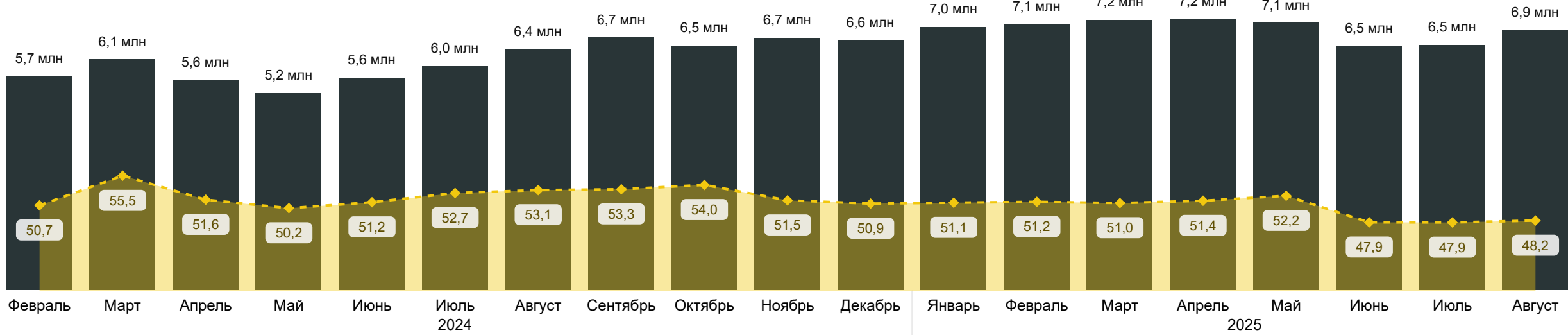
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп

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



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



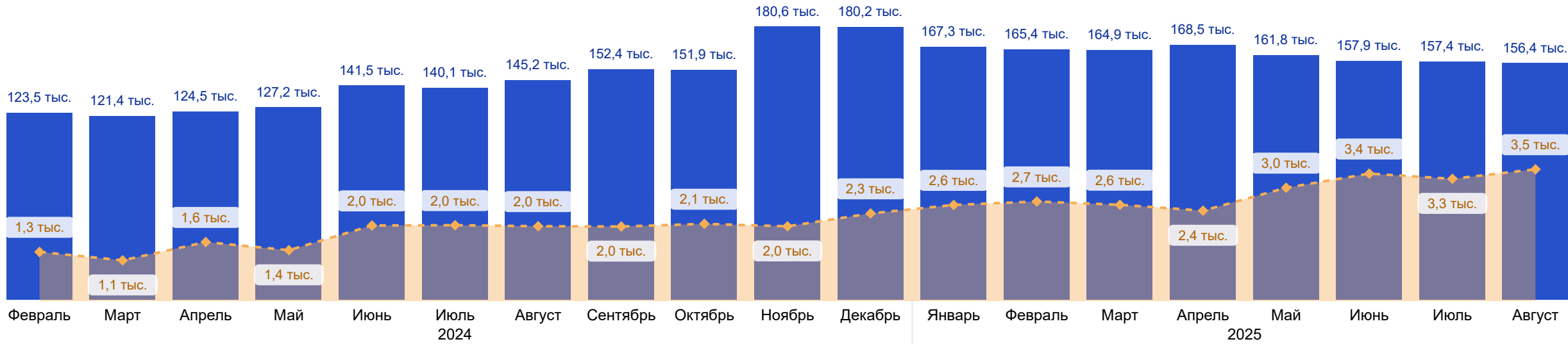
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

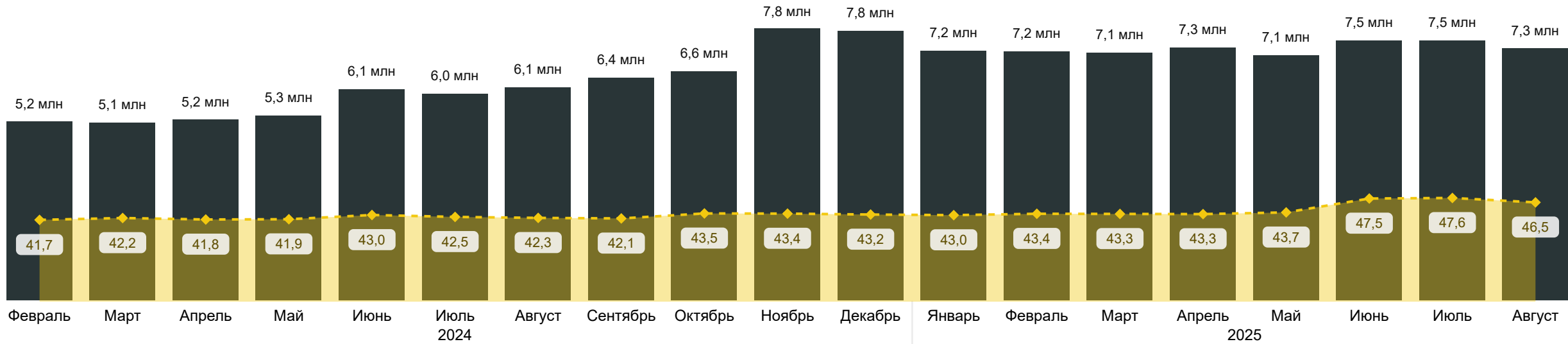
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Республика Адыгея

● 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 АВГУСТ 2025

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	Майкоп		
	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес
2.Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.		150,1 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		27,0 тыс.	
3.Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.	97,7 тыс.	133,6 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	6,1 тыс.	23,3 тыс.	
4.Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	103,7 тыс.	135,5 тыс.	259,5 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	7,2 тыс.	31,7 тыс.	7,9 тыс.
6.Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	115,1 тыс.		123,5 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	0,8 тыс.		0,2 тыс.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ.
РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ
НА АВГУСТ 2025

bnMAP.pro

Республика Адыгея

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства

1. Эконом 2. Комфорт 3. Бизнес

1.Строительство не начато			
ср/взв цена кв.м, руб.	110,0 тыс.	138,8 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	10,6 тыс.	7,2 тыс.	
2.Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.		218,7 тыс.	134,3 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		37,3 тыс.	31,1 тыс.
4.Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	122,4 тыс.	154,3 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	18,0 тыс.	28,3 тыс.	
5.Получение РВЭ и благ-во тер-ии			
ср/взв цена кв.м, руб.	150,1 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м	13,7 тыс.		
6.Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	136,7 тыс.	148,2 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	11,1 тыс.	5,7 тыс.	