



Цифровой сервис мониторинга  
и анализа рынка новостроек

**2024-2025 ГГ.**

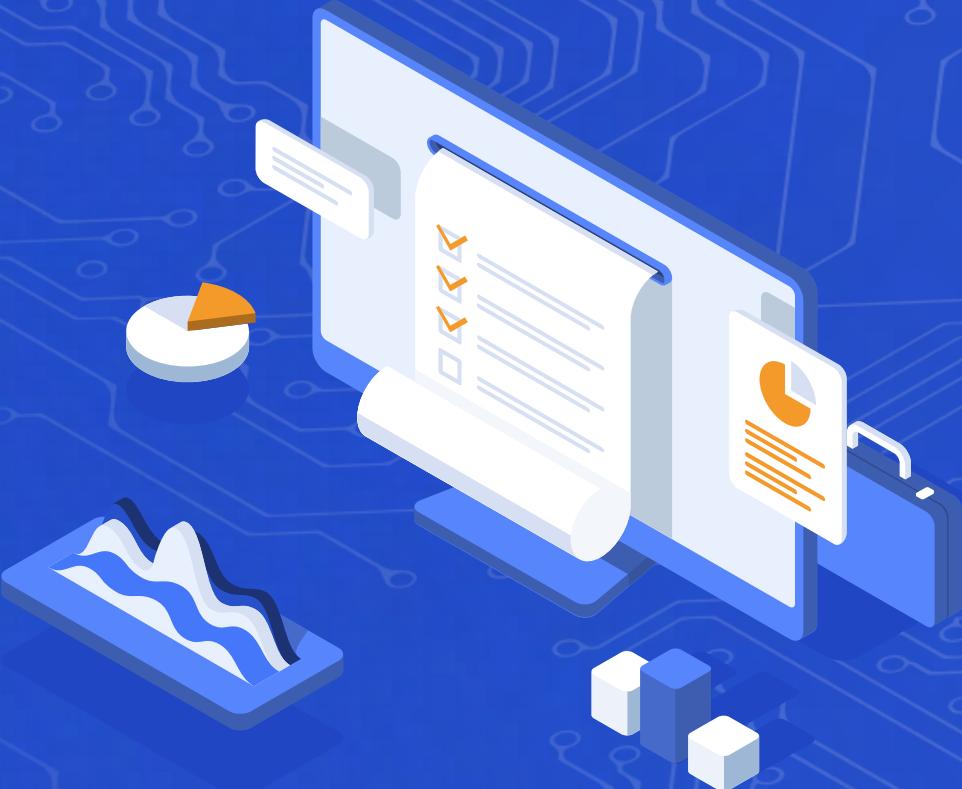
**Г. КАЗАНЬ И КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ**

Алексей Шухатович  
Директор по региональному развитию bnMAP.pro  
+7 (910) 498–66–00  
[a.shuhatovich@itlabrealty.ru](mailto:a.shuhatovich@itlabrealty.ru)

Сергей Лобжанидзе  
Директор bnMAP.pro  
+7 (925) 725–95–91  
[svl@bnmap.pro](mailto: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 и методология используемые в отчете

bnMAP.pro

## 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, являющимися частными лицами (гражданами) и не относящиеся 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.

см. классификацию: <https://bnmap.pro/classification>

**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.

## Локации:

**Казань** - г. Казань в административных границах .

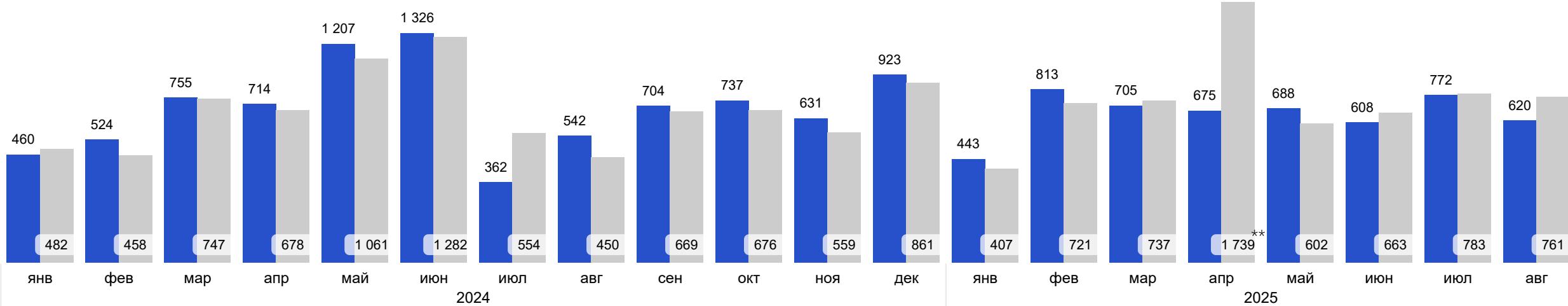
**Казанская агломерация** - включает следующие районы Республики Татарстан: Верхнеуслонский, Высокогорский, Зеленодольский, Лайшевский, Пестреченский.

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

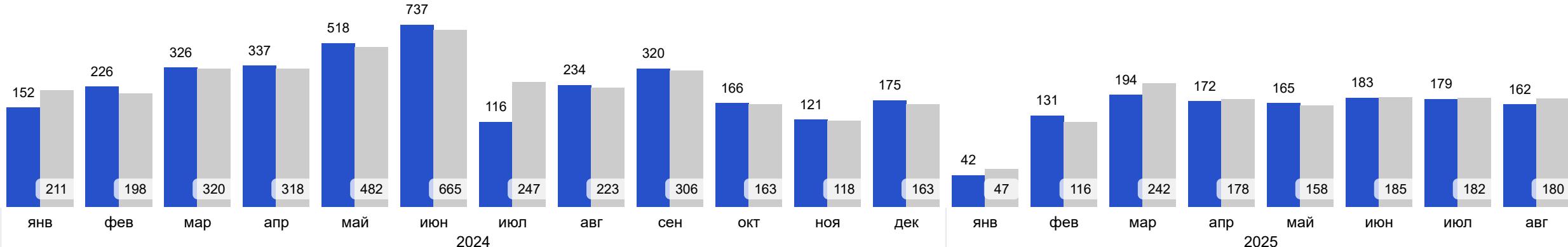
бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Казань



Казанская агломерация



\* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

\*\* В апреле 2025 имела место массовая перерегистрация 849 лотов по проекту "Нокса парк", в связи с чем выявлен статистический выброс.

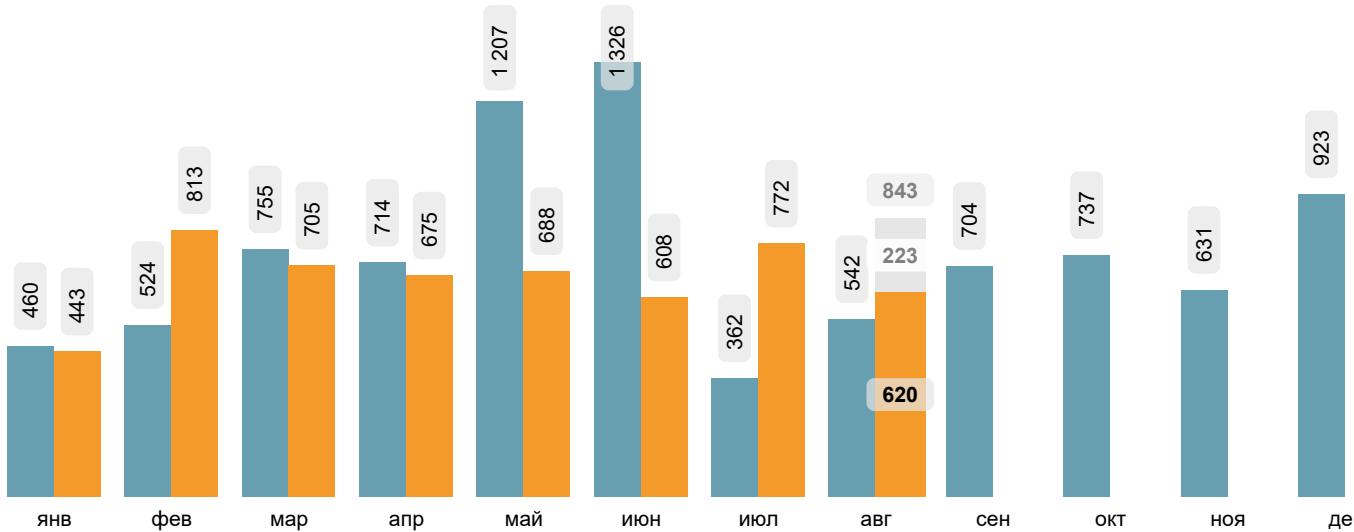
по Дате регистрации  
по Договору

# ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

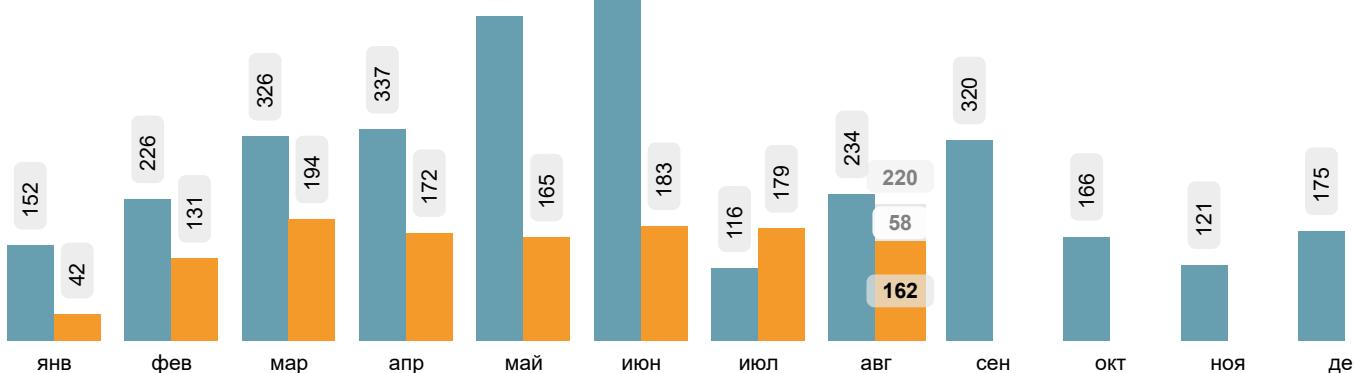
## Казань. Кол-во лотов в сделках, шт.

ГД ● 2024 ○ 2025



## Казанская агломерация. Кол-во лотов в сделках, шт.

ГД ● 2024 ○ 2025



\* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-июль

## Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025
	5,35 тыс.	4,70 тыс.
Казань		
Казанская агломерация	2,41 тыс.	1,07 тыс.

Динамика  
25/24

↓ -12,0%

↓ -55,8%

## Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

Локация	2025	Доля опта в общем объеме
	Кол-во оптовых сделок, шт	
Казань	3	0,1%

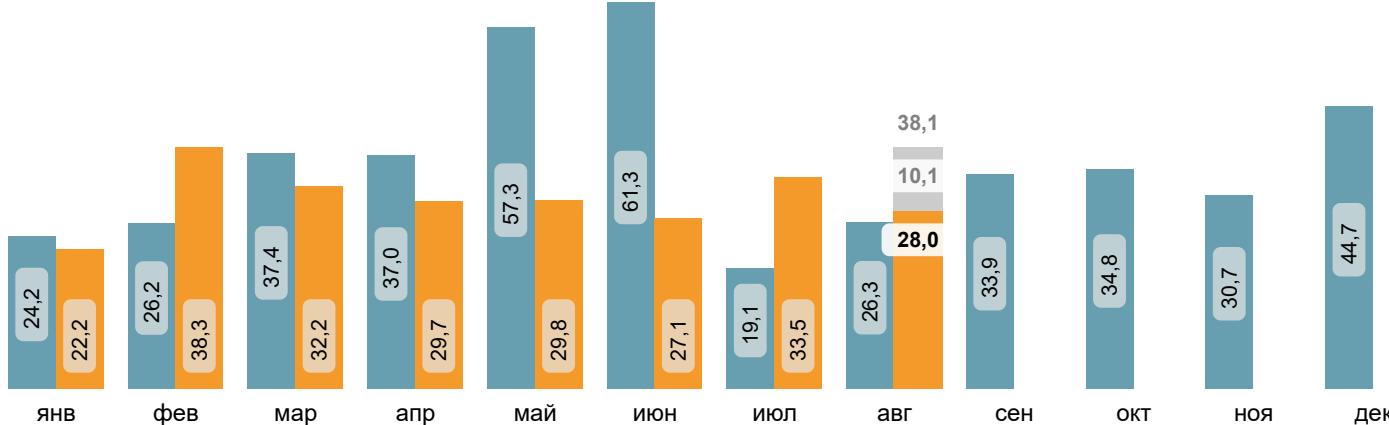
Прогнозные показатели

# ДИНАМИКА ПЛОЩАДИ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

## Казань. Площадь лотов в сделках, тыс. кв.м

ГД ● 2024 ○ 2025



Период: январь-июль

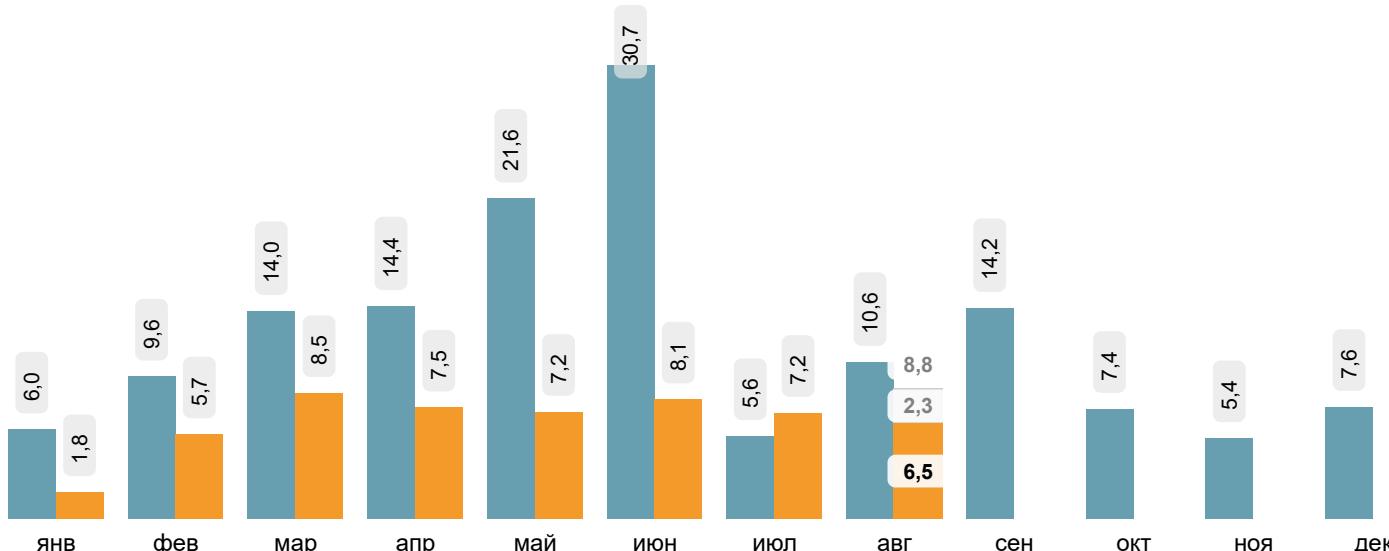
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

## Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
	262,4 тыс.	212,8 тыс.	
Казань	262,4 тыс.	212,8 тыс.	-18,9%
Казанская агломерация	101,9 тыс.	45,9 тыс.	-54,9%

## Казанская агломерация. Площадь лотов в сделках, тыс. кв.м

ГД ● 2024 ○ 2025



## Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
	49,1	45,2	
Казань	49,1	45,2	-7,8%
Казанская агломерация	42,3	43,1	2,0%

Прогнозные показатели

\* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

# ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

## Казань. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб

ГД ● 2024 ● 2025



Период: январь-июль

Динамика  
25/24

↓ -9,3%  
↓ -50,9%

Динамика  
25/24

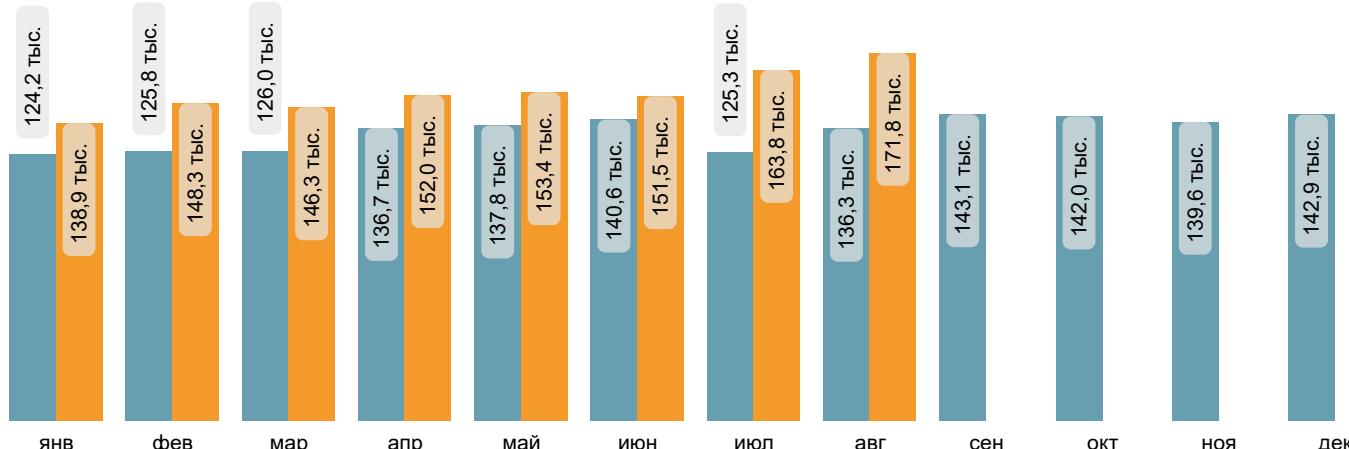
↑ 11,4%  
↑ 13,2%

Динамика  
25/24

↑ 2,2%  
↑ 14,5%

## Казанская агломерация. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб

ГД ● 2024 ● 2025



## Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Казань	57,4 млрд	52,1 млрд
Казанская агломерация	13,6 млрд	6,7 млрд

## Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Казань	221,6 тыс.	246,7 тыс.
Казанская агломерация	134,2 тыс.	152,0 тыс.

## Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Казань	10,9 млн	11,1 млн
Казанская агломерация	5,7 млн	6,5 млн

\* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

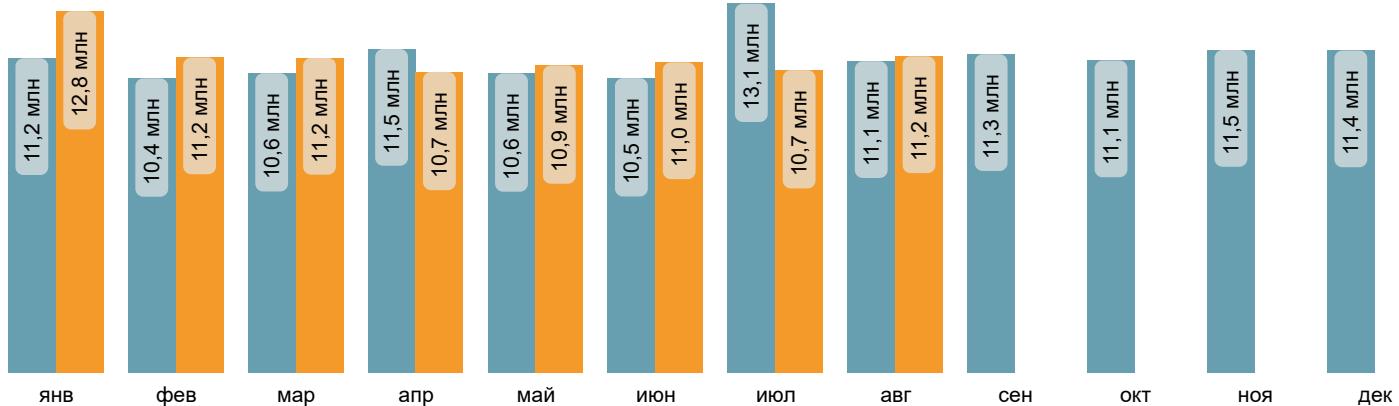
# ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

## Казань. Средний бюджет лота в сделках, руб

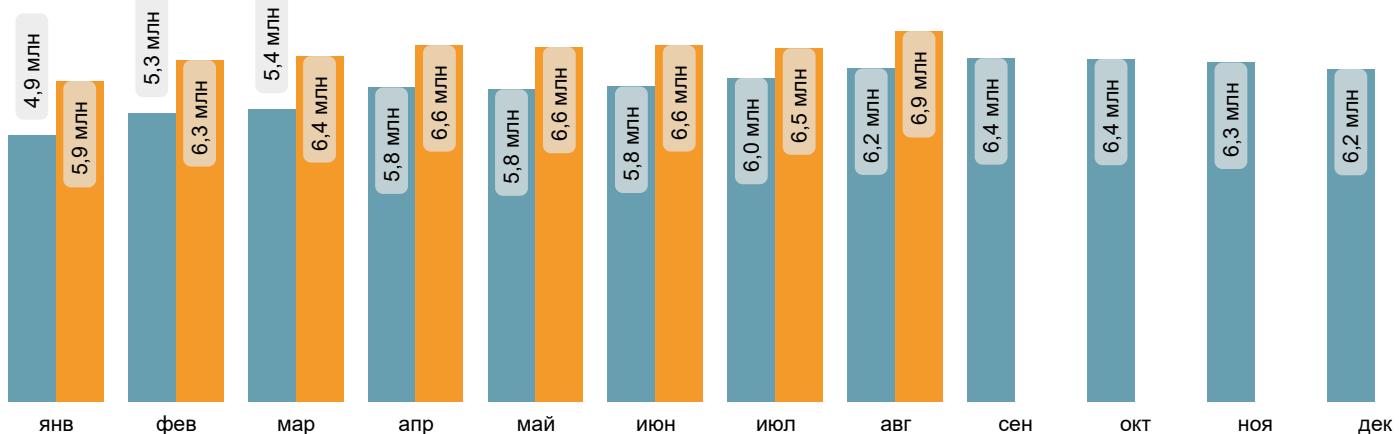
ГД ● 2024 ● 2025



Период: январь-июль

## Казанская агломерация. Средний бюджет лота в сделках, руб

ГД ● 2024 ● 2025



## Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Казань	57,4 млрд	52,1 млрд
Казанская агломерация	13,6 млрд	6,7 млрд

Динамика  
25/24

↓ -9,3%  
↓ -50,9%

## Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Казань	221,6 тыс.	246,7 тыс.
Казанская агломерация	134,2 тыс.	152,0 тыс.

Динамика  
25/24

↑ 11,4%  
↑ 13,2%

## Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Казань	10,9 млн	11,1 млн
Казанская агломерация	5,7 млн	6,5 млн

Динамика  
25/24

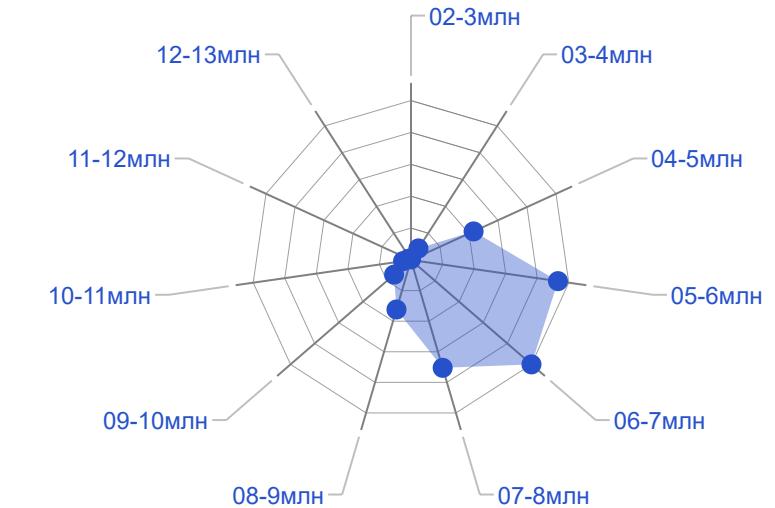
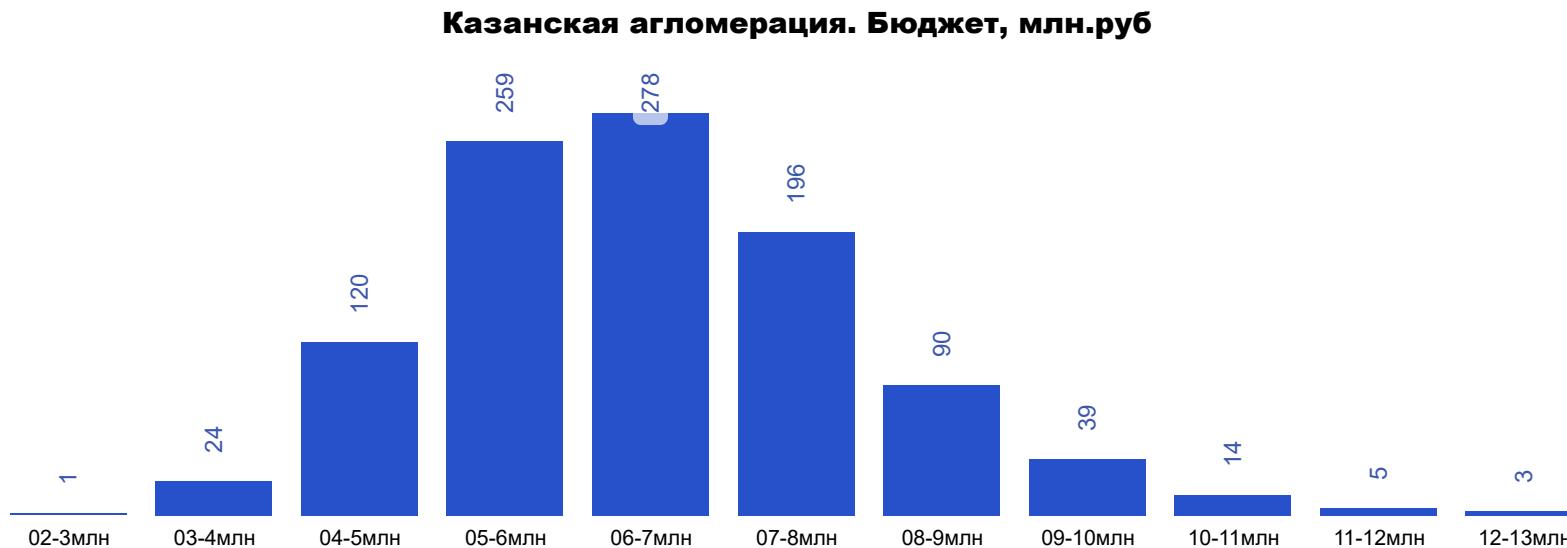
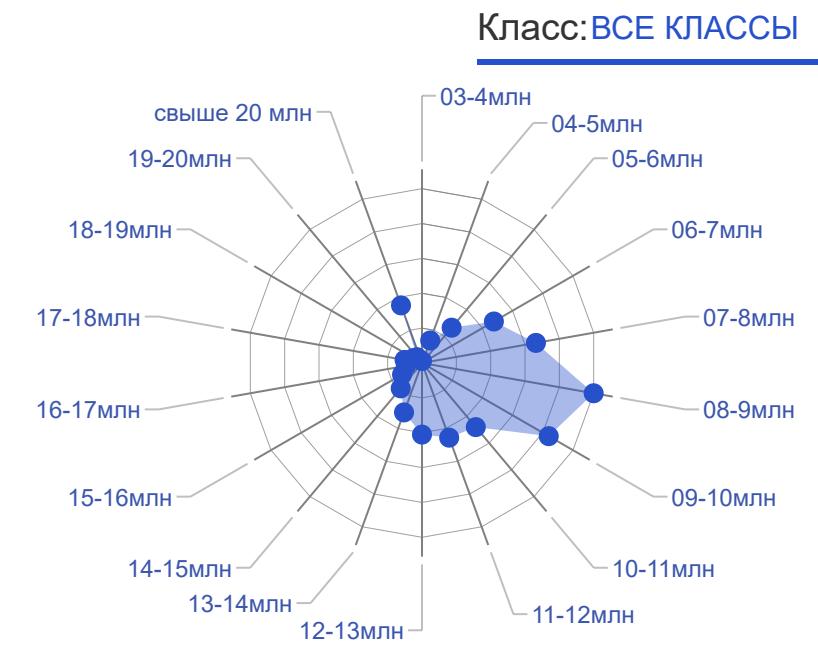
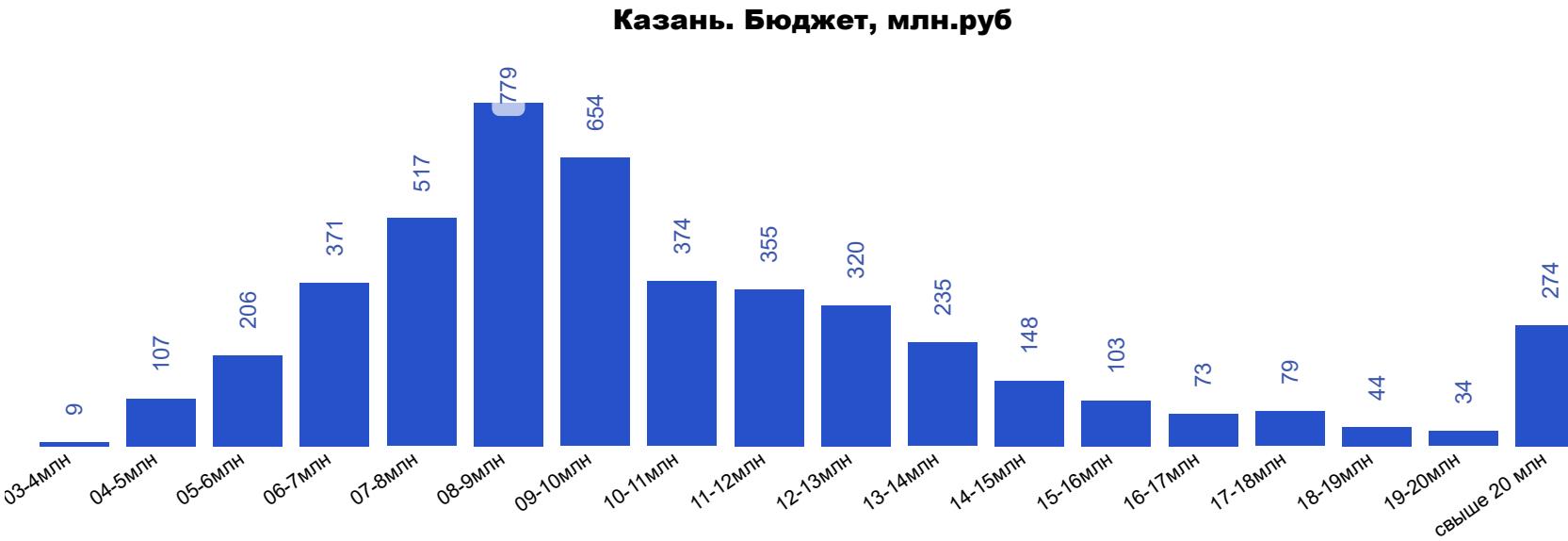
↑ 2,2%  
↑ 14,5%

\* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

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

bnMAP.pro

Период: январь-июль

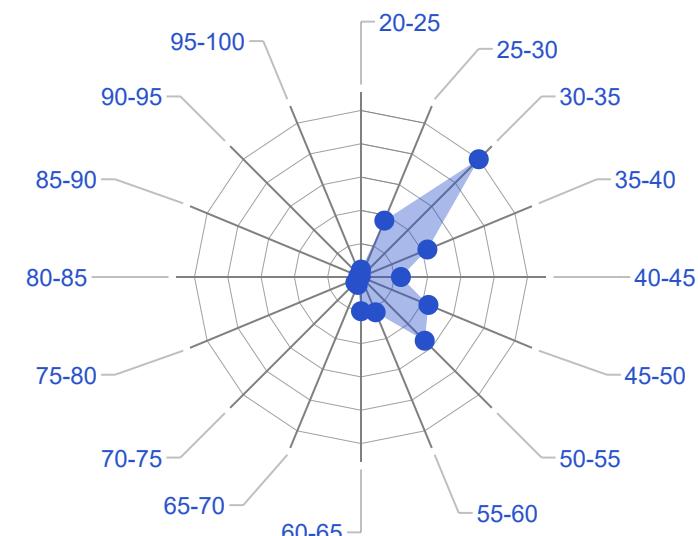
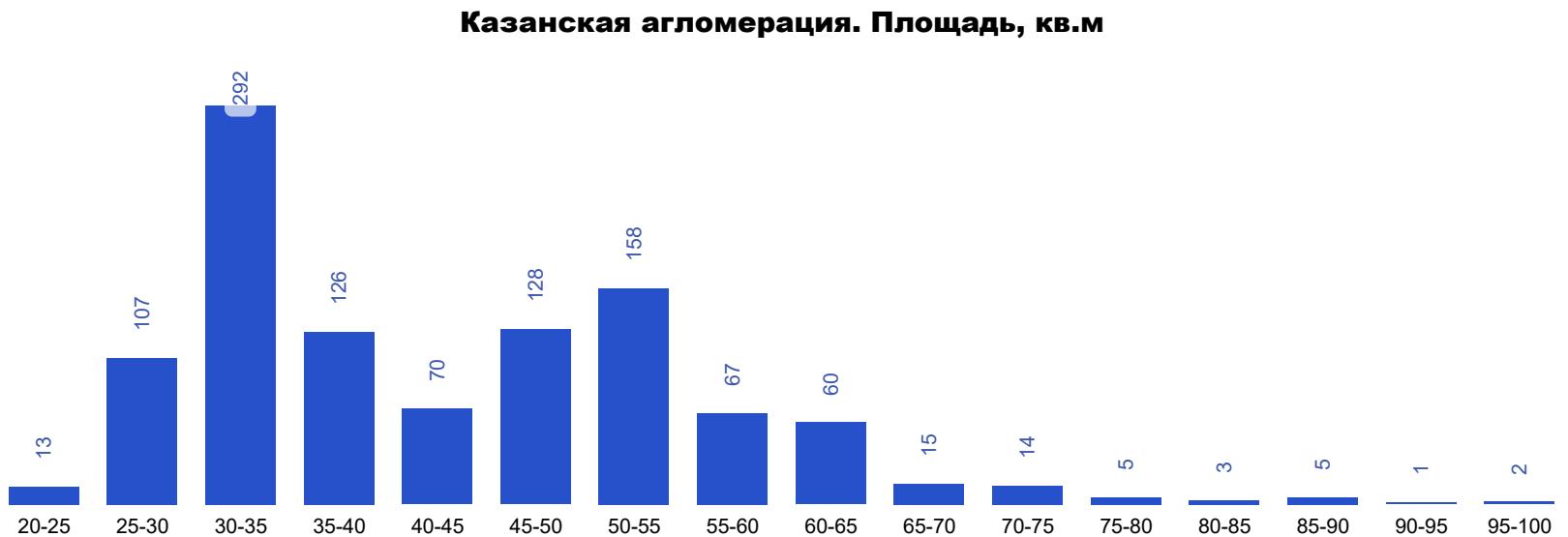
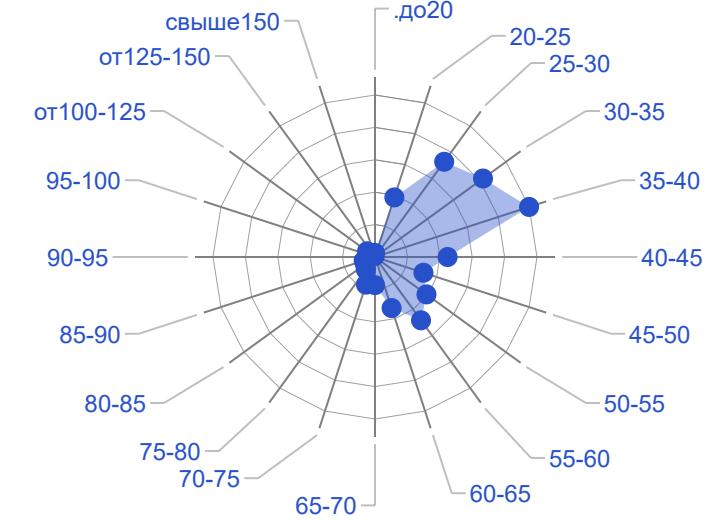


# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

bnMAP.pro

Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

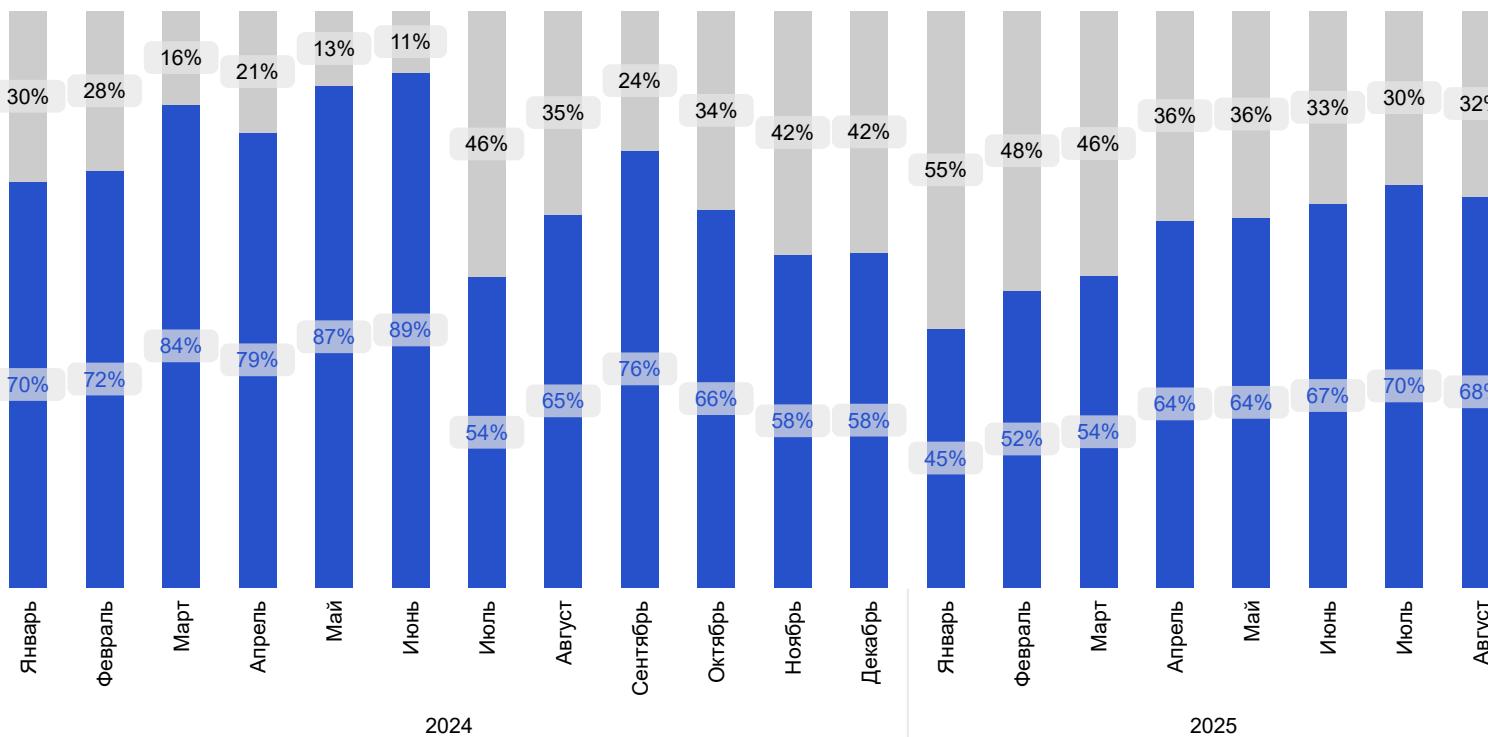


# ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

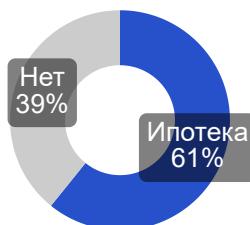
бнMAP.pro

## Казань. Кол-во лотов в сделках\*, шт

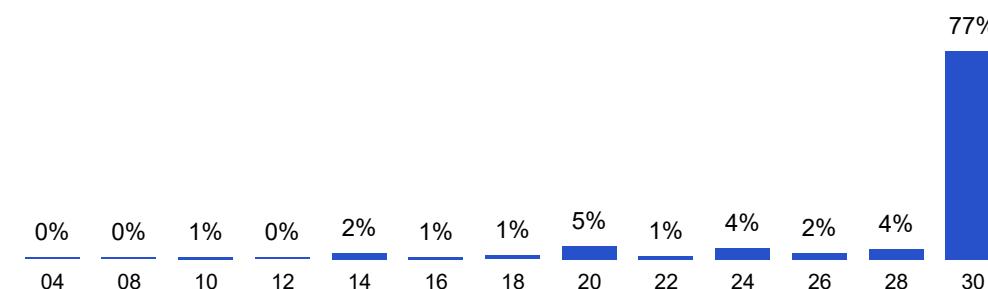
● Ипотека ● Нет



Доля лотов в сделках с ипотекой,  
2025 г.



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



\* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-июль

## Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Казань	4 330	2 816

Динамика  
25/24

↓ -35,0%

## Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Казань	81,0%	59,9%

Динамика  
25/24

↓

## Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025
Казань	27,7	28,2

Динамика  
25/24

↑

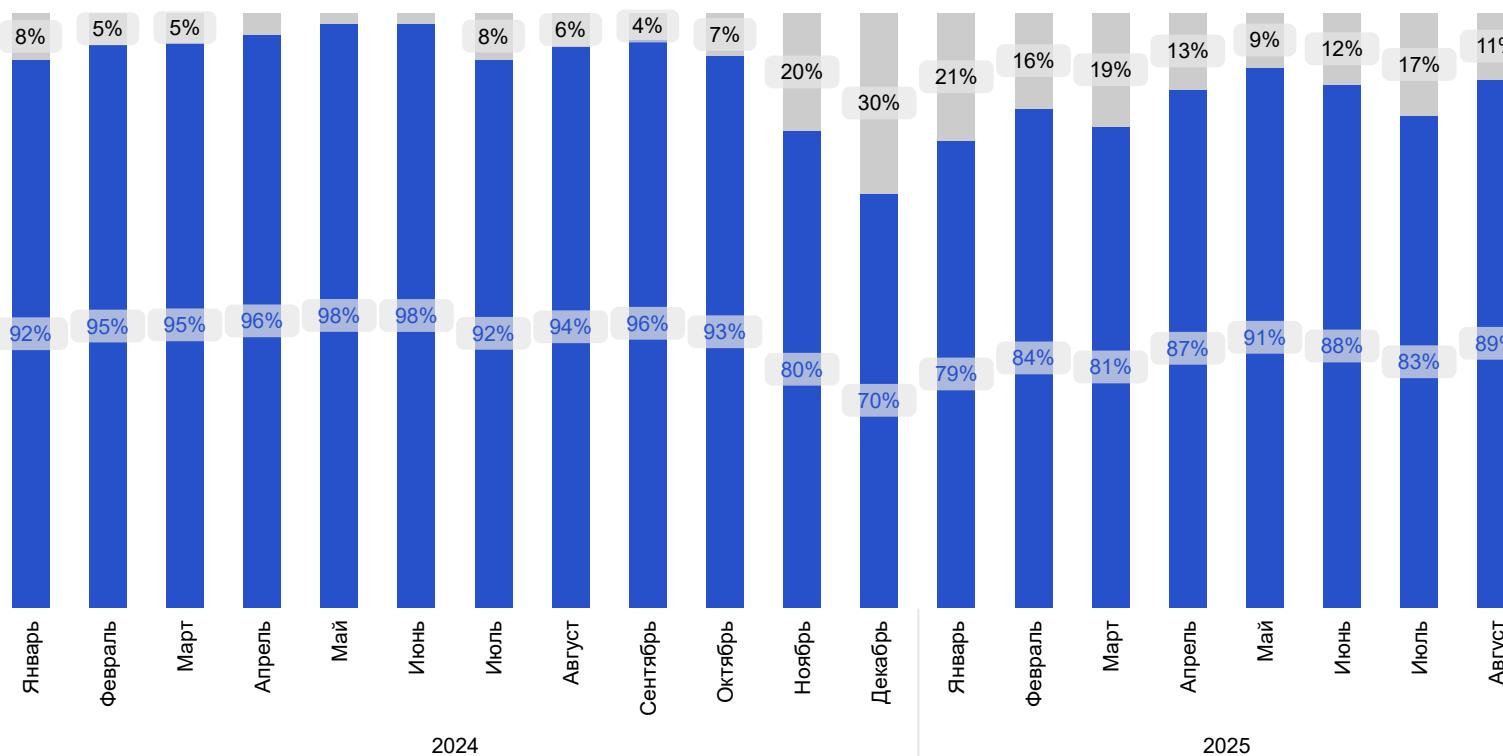
# ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

## Казанская агломерация. Кол-во лотов в сделках\*, шт

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

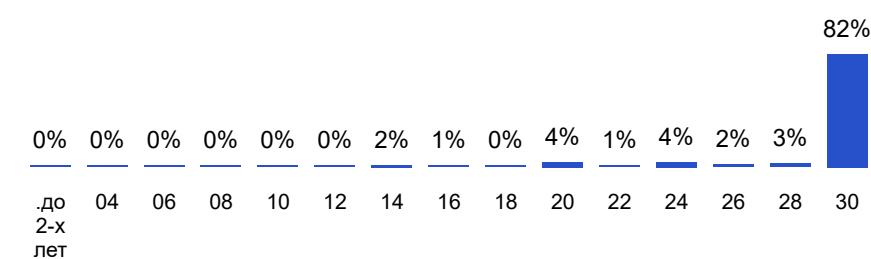
● Ипотека ● Нет



## Доля лотов в сделках с ипотекой, 2025 г.



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



\* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

Период: январь-июль

## Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Казанская агломерация	2 329	909

Динамика  
25/24

↓ -61,0%

## Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Казанская агломерация	96,6%	85,3%

Динамика  
25/24

↓

## Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025
Казанская агломерация	27,7	28,6

Динамика  
25/24

↑

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

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-август

## Казань. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

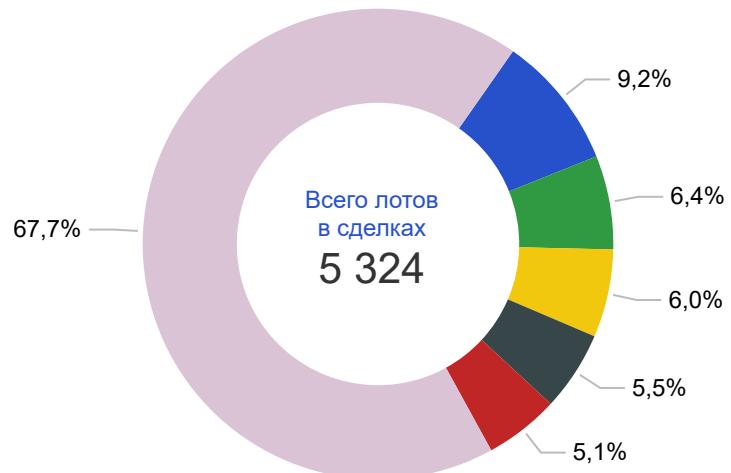
### Кол-во, шт

Мой Ритм	490
Батталовский	343
Матюшино парк	322
Сиберово	291
Нокса парк	273

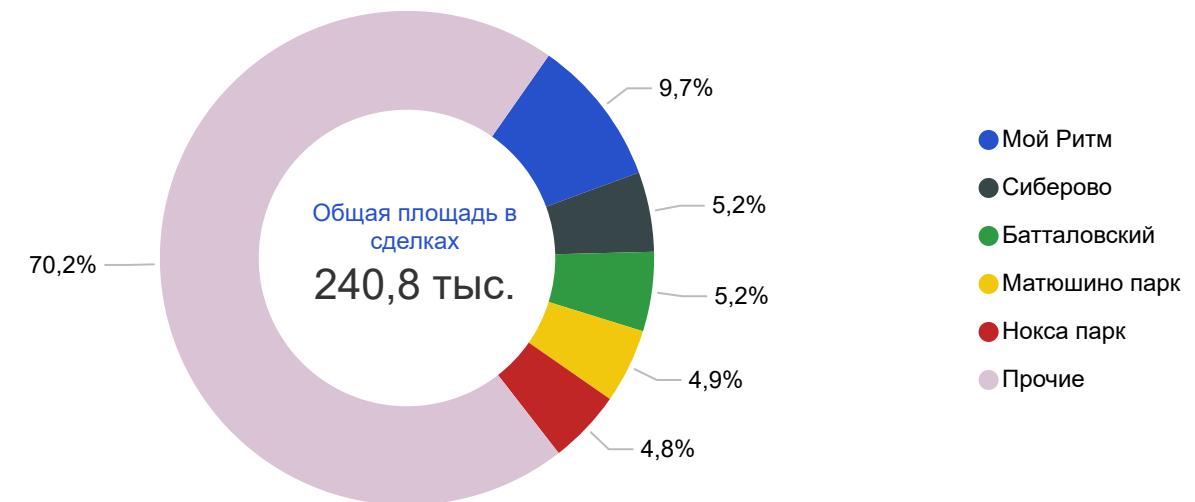
### Площадь, кв.м

Мой Ритм	23 256
Сиберово	12 568
Батталовский	12 507
Матюшино парк	11 740
Нокса парк	11 595

## Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Мой Ритм
- Батталовский
- Матюшино парк
- Сиберово
- Нокса парк
- Прочие



\* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

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

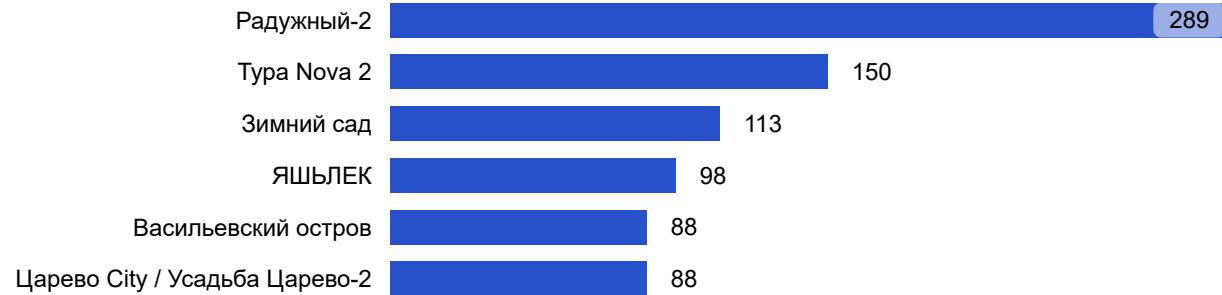
бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

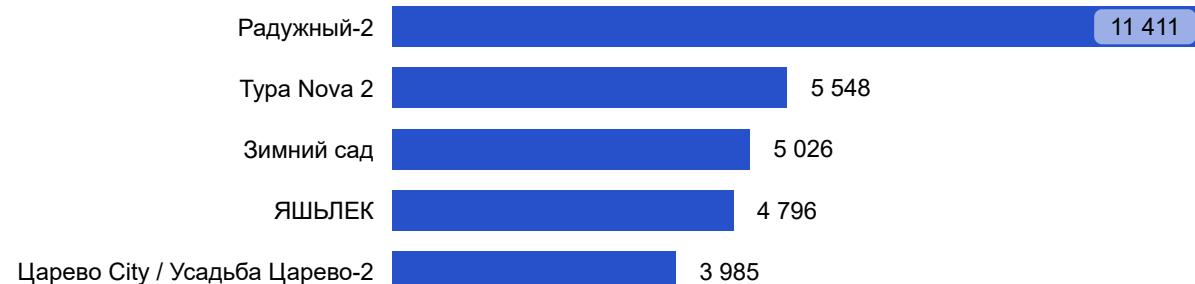
Период: январь-август

## Казанская агломерация. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

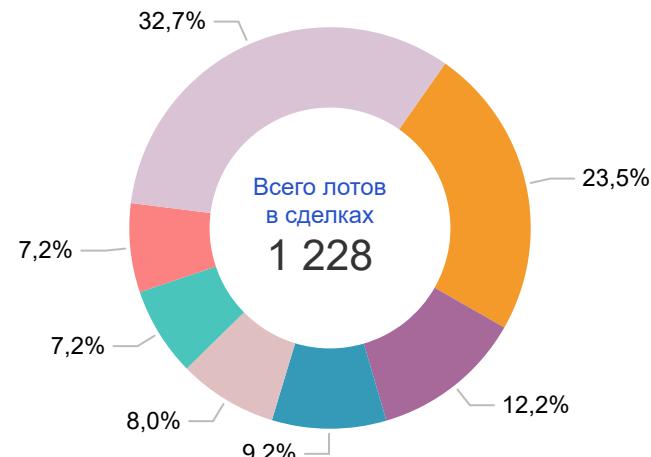
### Кол-во, шт



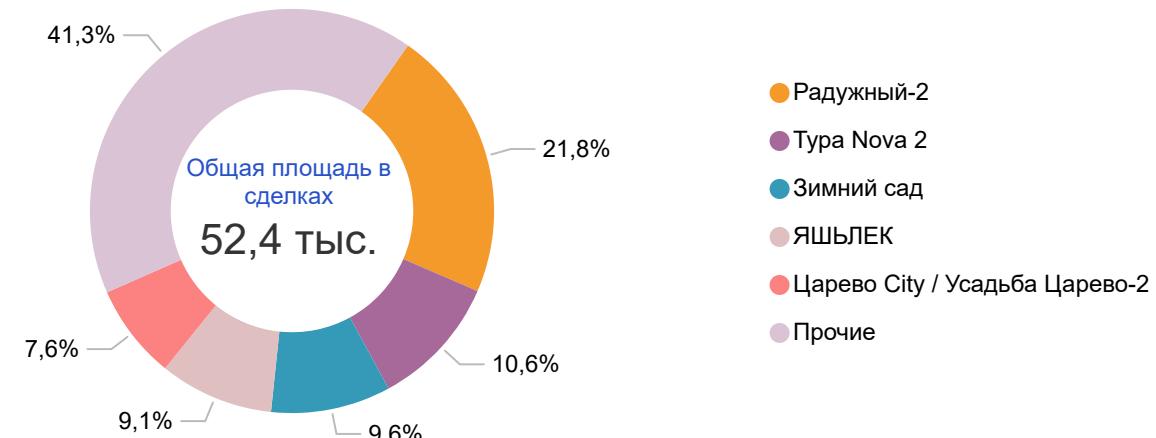
### Площадь, кв.м



## Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Радужный-2
- Тура Nova 2
- Зимний сад
- ЯШЬЛЕК
- Васильевский остров
- Царево City / Усадьба Царево-2
- Прочие



\* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

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

бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-август

## Казань. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

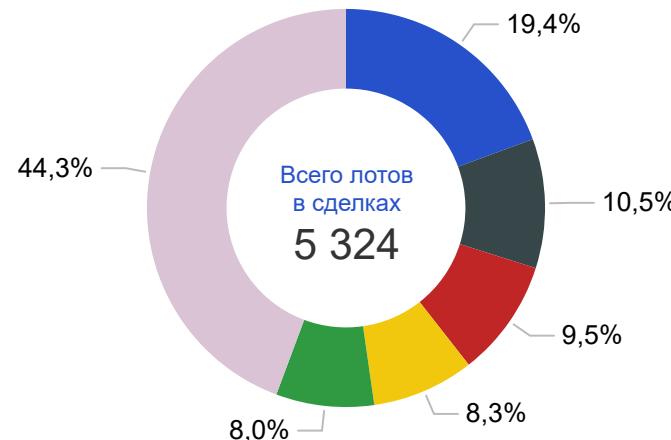
### Кол-во, шт

ПИК	1 032
АК БАРС Дом	559
КамаСтройИнвест	508
Унистрой	442
Суварстроит	424

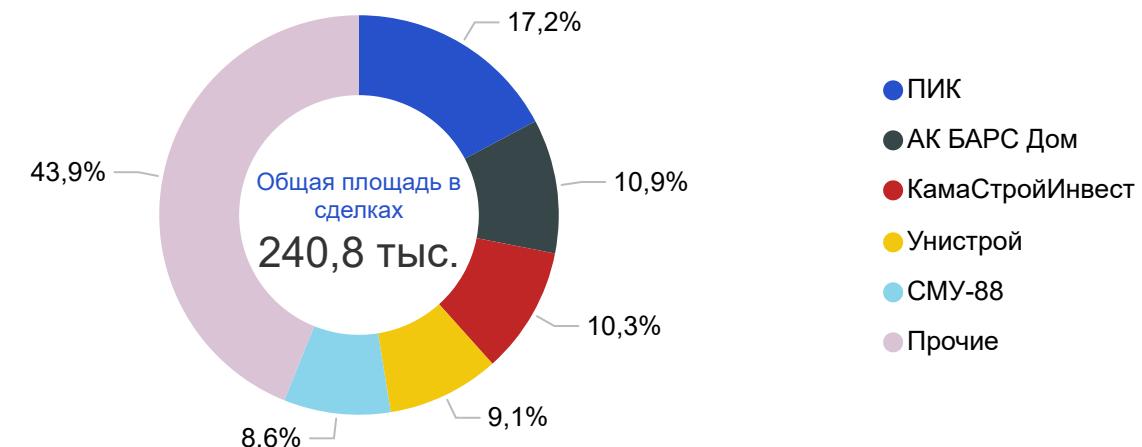
### Площадь, кв.м

ПИК	41 481
АК БАРС Дом	26 158
КамаСтройИнвест	24 738
Унистрой	21 904
СМУ-88	20 815

## Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- ПИК
- АК БАРС Дом
- КамаСтройИнвест
- Унистрой
- Суварстроит
- Прочие



- ПИК
- АК БАРС Дом
- КамаСтройИнвест
- Унистрой
- СМУ-88
- Прочие

\* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

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

бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-август

## Казанская агломерация. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

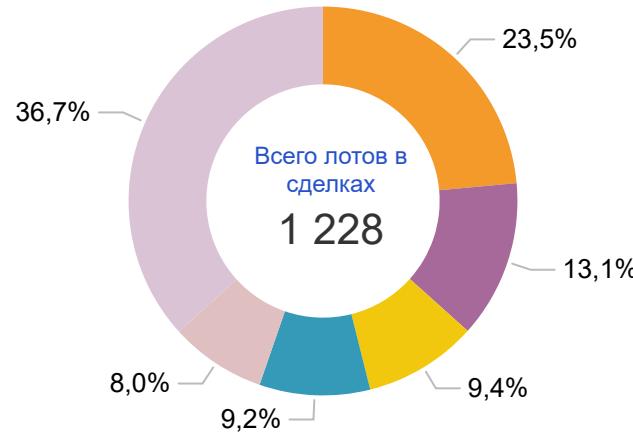
Кол-во, шт

ТСИ	289
НоваСтрой	161
Унистрой	116
Зимний сад	113
Бриз	98

Площадь, кв.м

ТСИ	11 411
НоваСтрой	5 994
Унистрой	5 295
Зимний сад	5 026
Бриз	4 796

## Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- ТСИ
- НоваСтрой
- Унистрой
- Зимний сад
- Бриз
- Прочие



\* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

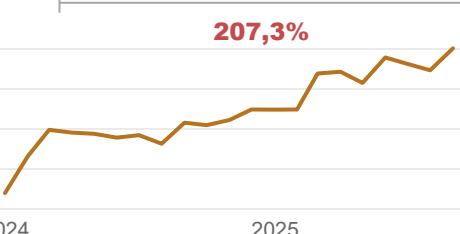
бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

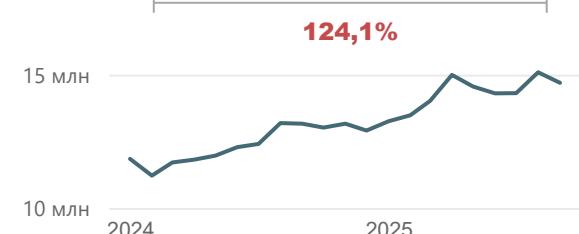
Цена кв.м., руб	100%
2024 Январь	205,1 тыс.
2024 Февраль	205,1 тыс. (99,97%)
2024 Март	210,9 тыс. (102,85%)
2024 Апрель	213,3 тыс. (101,12%)
2024 Май	216,1 тыс. (101,3%)
2024 Июнь	220,9 тыс. (102,27%)
2024 Июль	223,1 тыс. (100,97%)
2024 Август	228,4 тыс. (102,36%)
2024 Сентябрь	234,0 тыс. (102,46%)
2024 Октябрь	234,4 тыс. (100,18%)
2024 Ноябрь	236,0 тыс. (100,69%)
2024 Декабрь	236,5 тыс. (100,2%)
2025 Январь	241,5 тыс. (102,11%)
2025 Февраль	244,1 тыс. (101,11%)
2025 Март	252,0 тыс. (103,24%)
2025 Апрель	267,0 тыс. (105,93%)
2025 Май	261,0 тыс. (97,76%)
2025 Июнь	261,0 тыс. (99,99%)
2025 Июль	260,1 тыс. (99,66%)
2025 Август	269,1 тыс. (103,48%)
2025 Сентябрь	267,8 тыс. (99,51%)



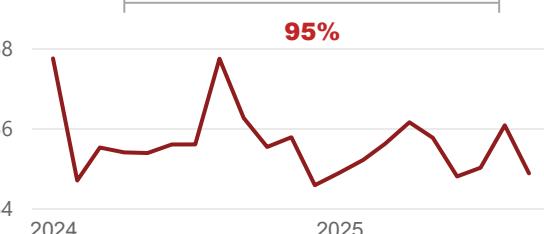
Кол-во лотов, шт	100%
2024 Январь	6,7 тыс.
2024 Февраль	8,6 тыс. (127,31%)
2024 Март	9,9 тыс. (115,35%)
2024 Апрель	9,8 тыс. (98,62%)
2024 Май	9,7 тыс. (99,41%)
2024 Июнь	9,5 тыс. (98,01%)
2024 Июль	9,6 тыс. (101,3%)
2024 Август	9,2 тыс. (95,57%)
2024 Сентябрь	10,3 тыс. (111,39%)
2024 Октябрь	10,1 тыс. (98,79%)
2024 Ноябрь	10,4 тыс. (102,53%)
2024 Декабрь	10,9 тыс. (105,07%)
2025 Январь	10,9 тыс. (99,94%)
2025 Февраль	10,9 тыс. (100,06%)
2025 Март	12,7 тыс. (116,47%)
2025 Апрель	12,8 тыс. (100,69%)
2025 Май	12,3 тыс. (95,64%)
2025 Июнь	13,5 тыс. (110,39%)
2025 Июль	13,2 тыс. (97,63%)
2025 Август	12,9 тыс. (97,59%)
2025 Сентябрь	14,0 тыс. (108,5%)



Ср.бюджет, руб	100%
2024 Январь	11,8 млн
2024 Февраль	11,2 млн (94,69%)
2024 Март	11,7 млн (104,4%)
2024 Апрель	11,8 млн (100,9%)
2024 Май	12,0 млн (101,27%)
2024 Июнь	12,3 млн (102,66%)
2024 Июль	12,4 млн (100,97%)
2024 Август	13,2 млн (106,31%)
2024 Сентябрь	13,2 млн (99,83%)
2024 Октябрь	13,0 млн (98,89%)
2024 Ноябрь	13,2 млн (101,12%)
2024 Декабрь	12,9 млн (98,04%)
2025 Январь	13,3 млн (102,69%)
2025 Февраль	13,5 млн (101,71%)
2025 Март	14,0 млн (103,99%)
2025 Апрель	15,0 млн (106,95%)
2025 Май	14,6 млн (97,08%)
2025 Июнь	14,3 млн (98,25%)
2025 Июль	14,3 млн (100,05%)
2025 Август	15,1 млн (105,47%)
2025 Сентябрь	14,7 млн (97,38%)



Ср. площадь лота, кв.м	100%
2024 Январь	57,7
2024 Февраль	54,7 (94,71%)
2024 Март	55,5 (101,51%)
2024 Апрель	55,4 (99,78%)
2024 Май	55,4 (99,97%)
2024 Июнь	55,6 (100,39%)
2024 Июль	55,6 (100%)
2024 Август	57,7 (103,85%)
2024 Сентябрь	56,2 (97,43%)
2024 Октябрь	55,5 (98,71%)
2024 Ноябрь	55,8 (100,44%)
2024 Декабрь	54,6 (97,85%)
2025 Январь	54,9 (100,56%)
2025 Февраль	55,2 (100,6%)
2025 Март	55,6 (100,73%)
2025 Апрель	56,1 (100,96%)
2025 Май	55,8 (99,31%)
2025 Июнь	54,8 (98,27%)
2025 Июль	55,0 (100,4%)
2025 Август	56,1 (101,93%)
2025 Сентябрь	54,9 (97,86%)

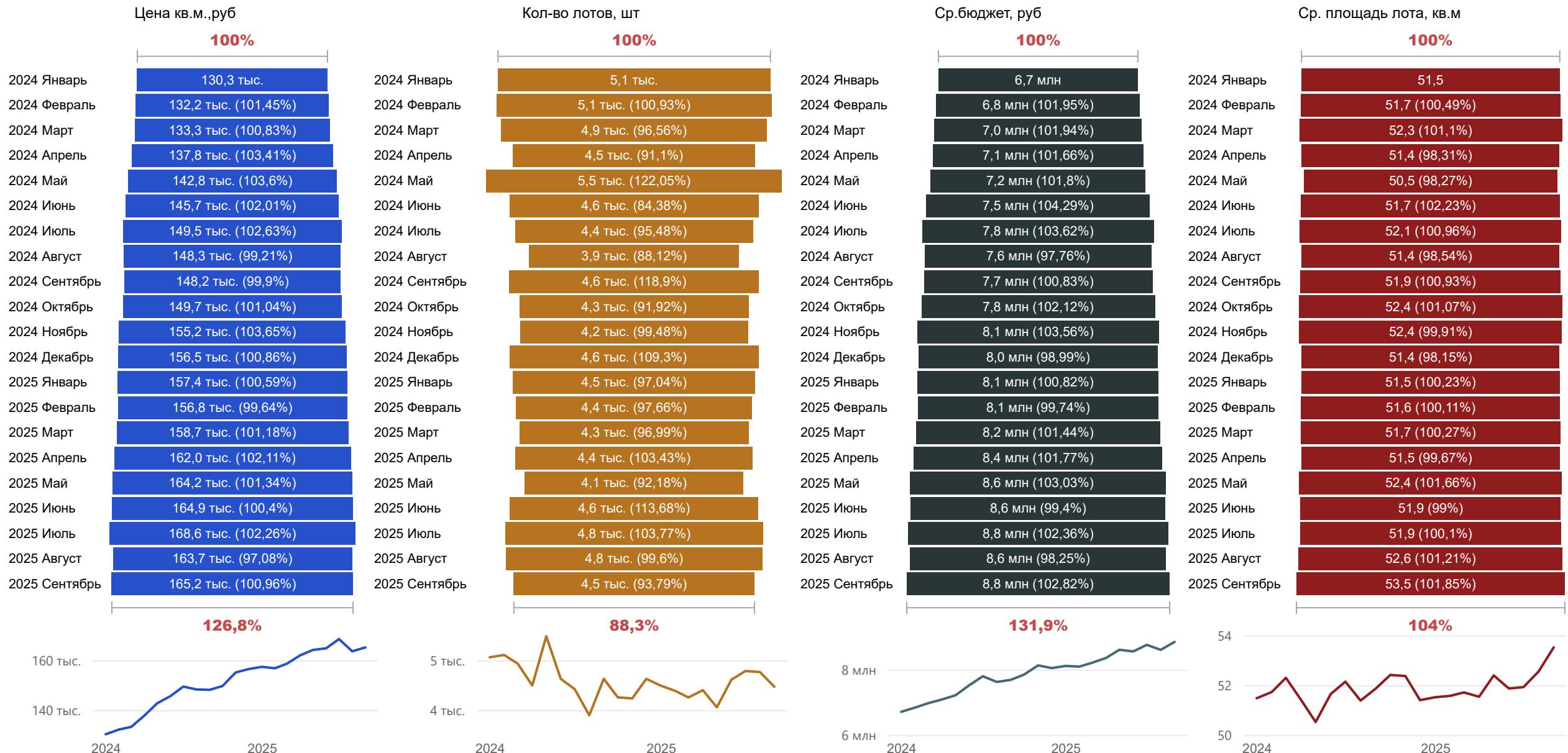


# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

## Казанская агломерация



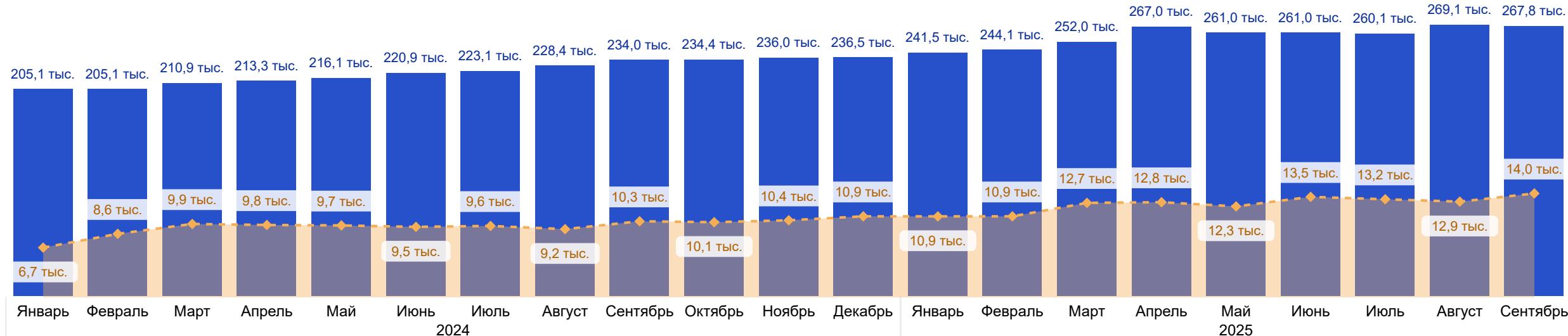
# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

бпMAP.pro

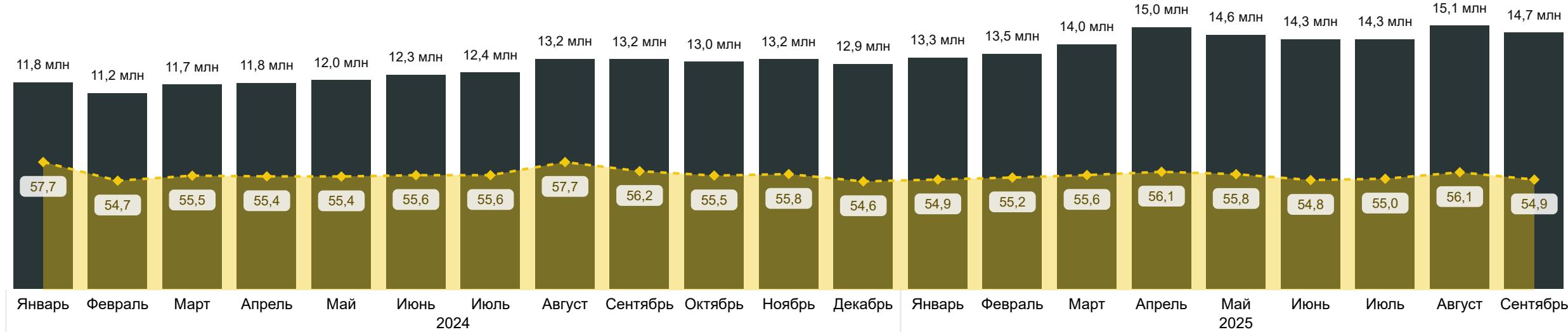
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

## Казань



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



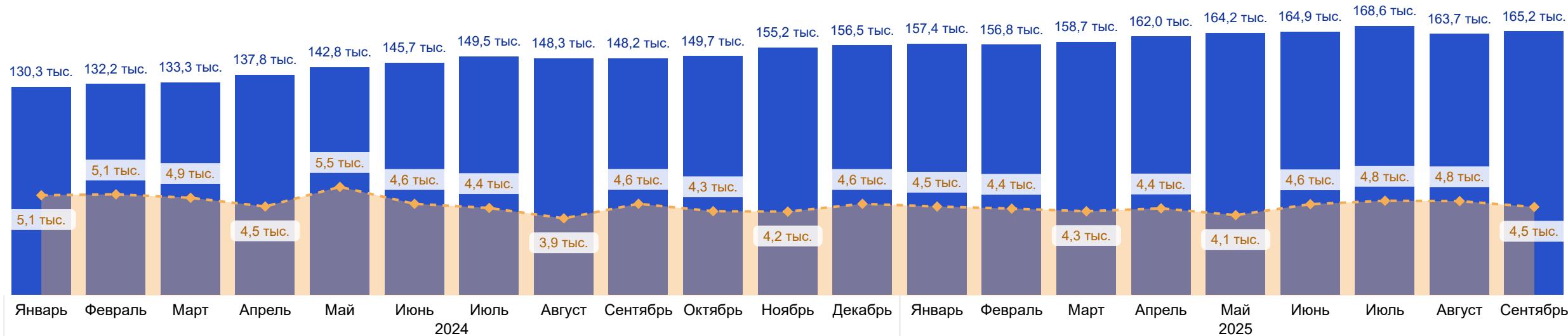
# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

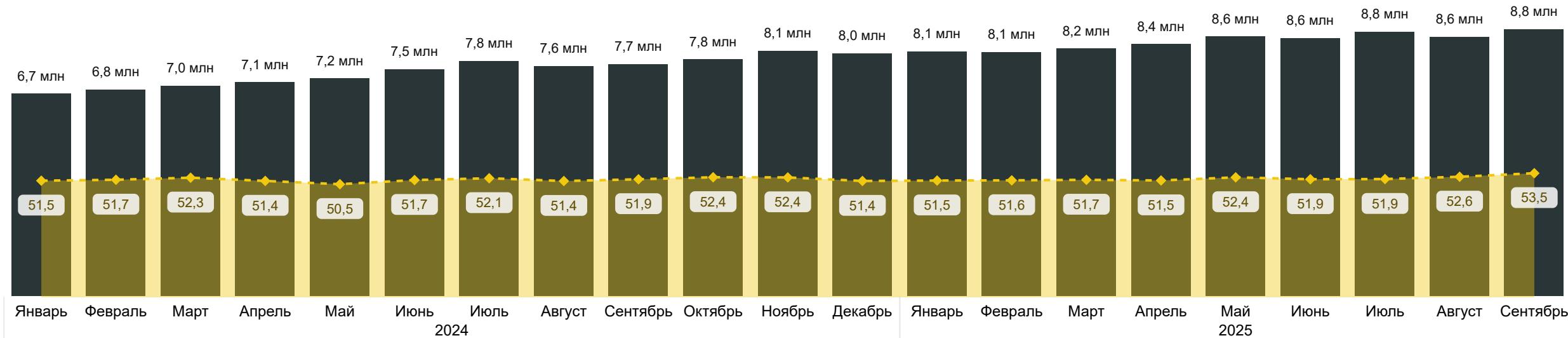
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

## Казанская агломерация



●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 СЕНТЯБРЬ 2025

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Казань

Стадия строительства

2. Комфорт 3. Бизнес 4. Элитный 5. Премиум

1. Строительство не начато

ср/взв цена кв.м, руб.

общая пл. в продаже, кв м

2. Работы нулевого цикла

ср/взв цена кв.м, руб.

общая пл. в продаже, кв м

3. Начало монтажных работ

ср/взв цена кв.м, руб.

общая пл. в продаже, кв м

4. Монтажные и отделочные работы

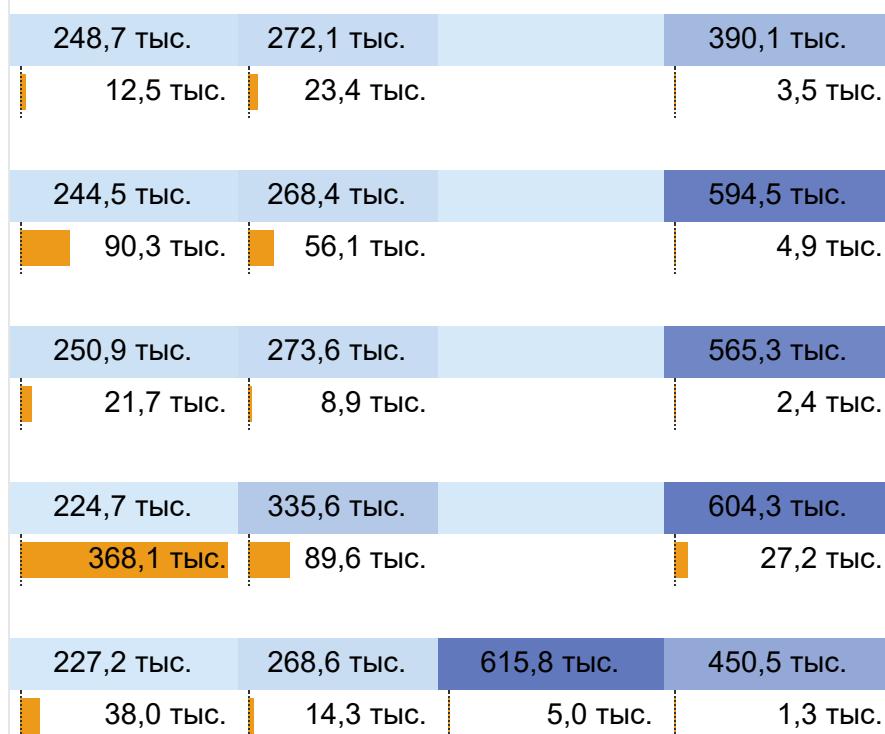
ср/взв цена кв.м, руб.

общая пл. в продаже, кв м

6. Введен в эксплуатацию

ср/взв цена кв.м, руб.

общая пл. в продаже, кв м



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

bnMAP.pro

Казанская агломерация

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства

1. Эконом 2. Комфорт 3. Бизнес

2. Работы нулевого цикла

ср/взв цена кв.м, руб.

общая пл. в продаже, кв м

123,5 тыс.

151,1 тыс.

0,9 тыс.

32,6 тыс.

3. Начало монтажных работ

ср/взв цена кв.м, руб.

общая пл. в продаже, кв м

161,3 тыс.

28,6 тыс.

4. Монтажные и отделочные работы

ср/взв цена кв.м, руб.

общая пл. в продаже, кв м

185,1 тыс.

163,9 тыс.

38,6 тыс.

101,4 тыс.

5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии

ср/взв цена кв.м, руб.

общая пл. в продаже, кв м

173,6 тыс.

6,6 тыс.

6. Введен в эксплуатацию

ср/взв цена кв.м, руб.

общая пл. в продаже, кв м

140,9 тыс.

145,8 тыс.

208,2 тыс.

13,0 тыс.

8,3 тыс.

9,3 тыс.