



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 ГГ.

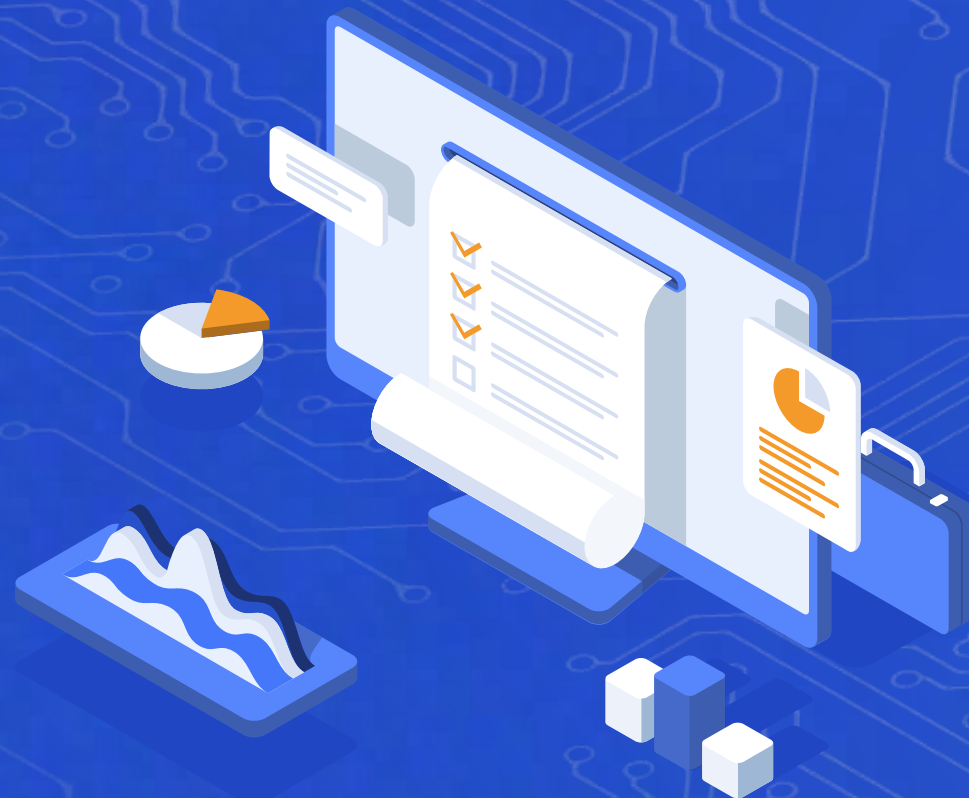
Г. МАЙКОП И РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ

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.

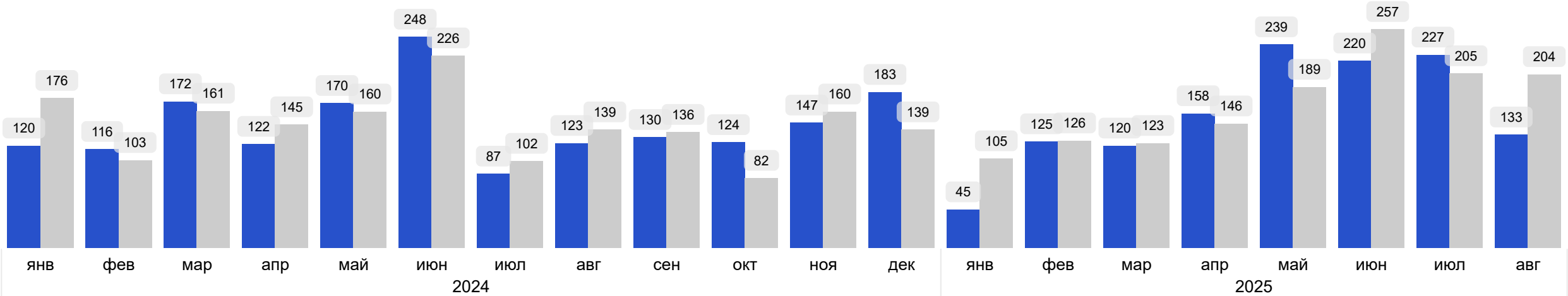
Проектные остатки — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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

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

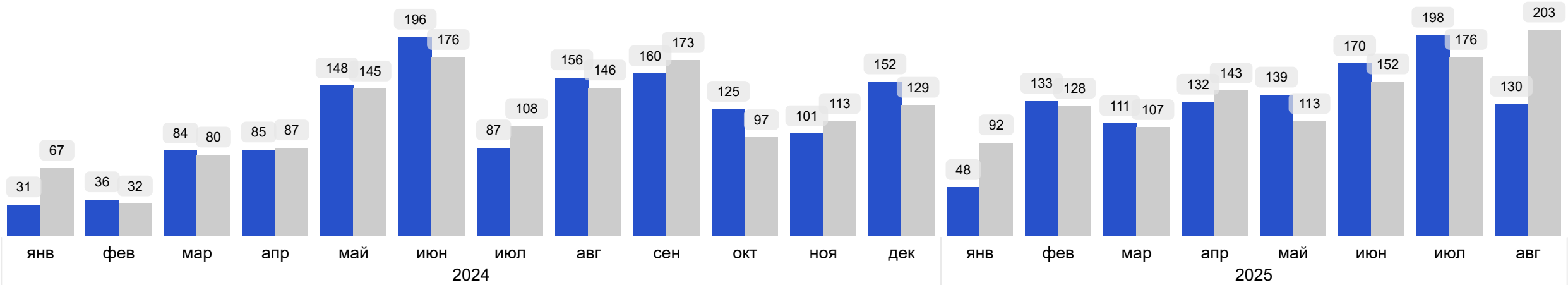
bnMAP.pro

Майкоп

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



Республика Адыгея



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

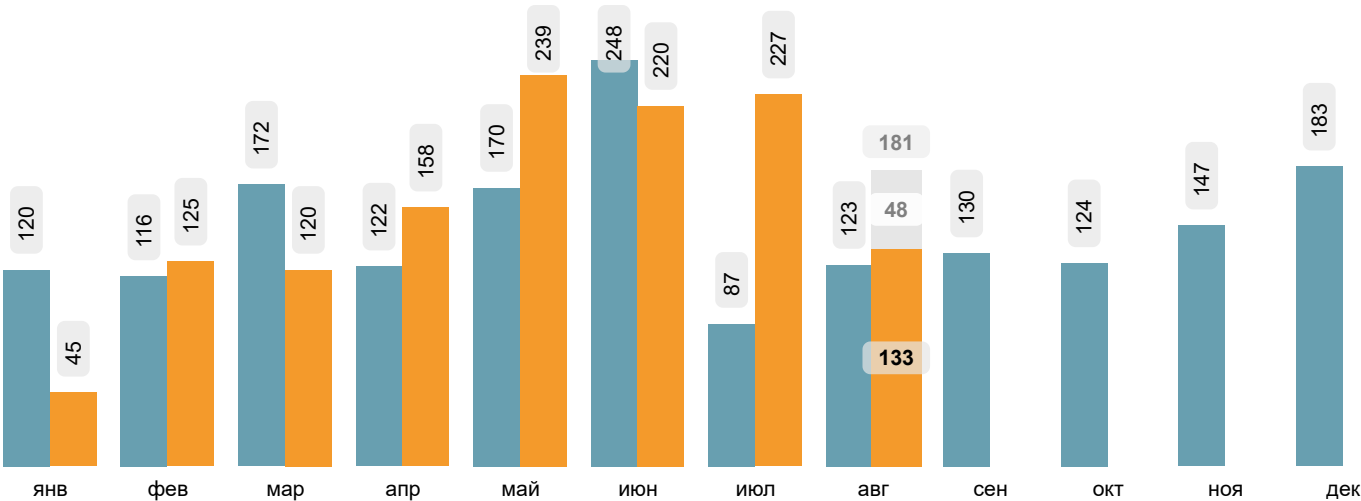
по Дате регистрации
по Дате договора

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Кол-во лотов в сделках, шт.

ГД 2024 2025

Период: январь-июль



Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

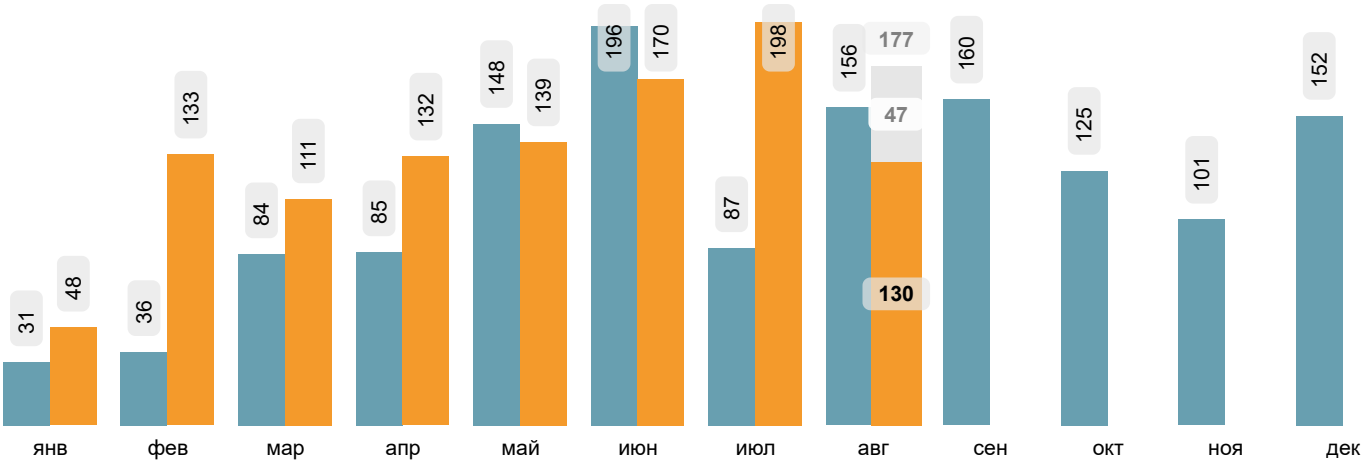
Локация	2024	2025
Майкоп	1,04 тыс.	1,13 тыс.
Республика Адыгея	0,67 тыс.	0,93 тыс.

Динамика 25/24

↑ 9,6%
↑ 39,6%

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

ГД 2024 2025



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

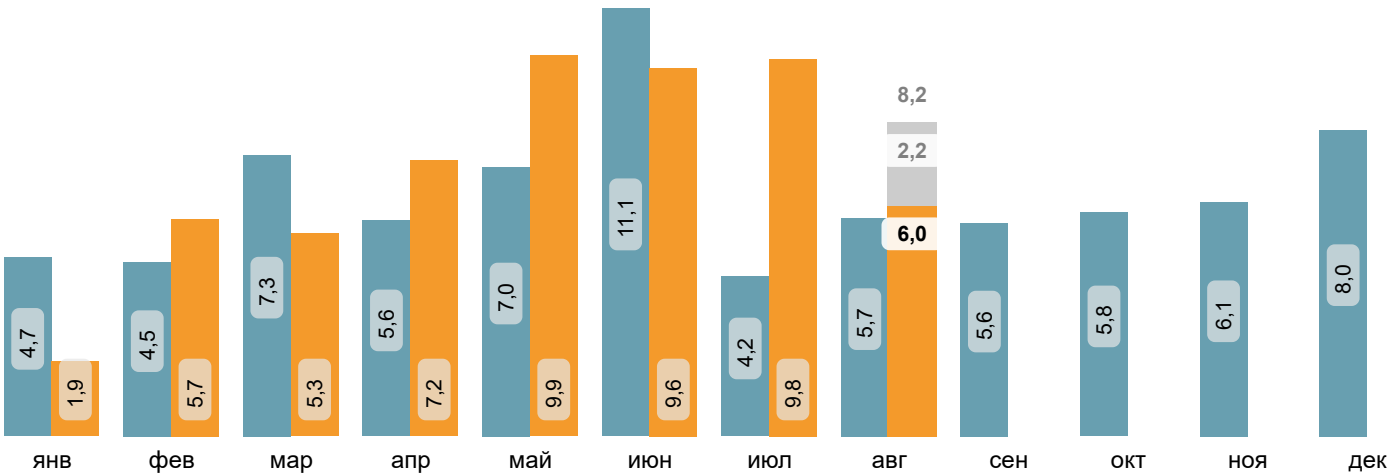
ГД 2025		
Локация	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Майкоп	1	0,1%

Прогнозные показатели

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

ГД 2024 2025

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



Период: январь-июль

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

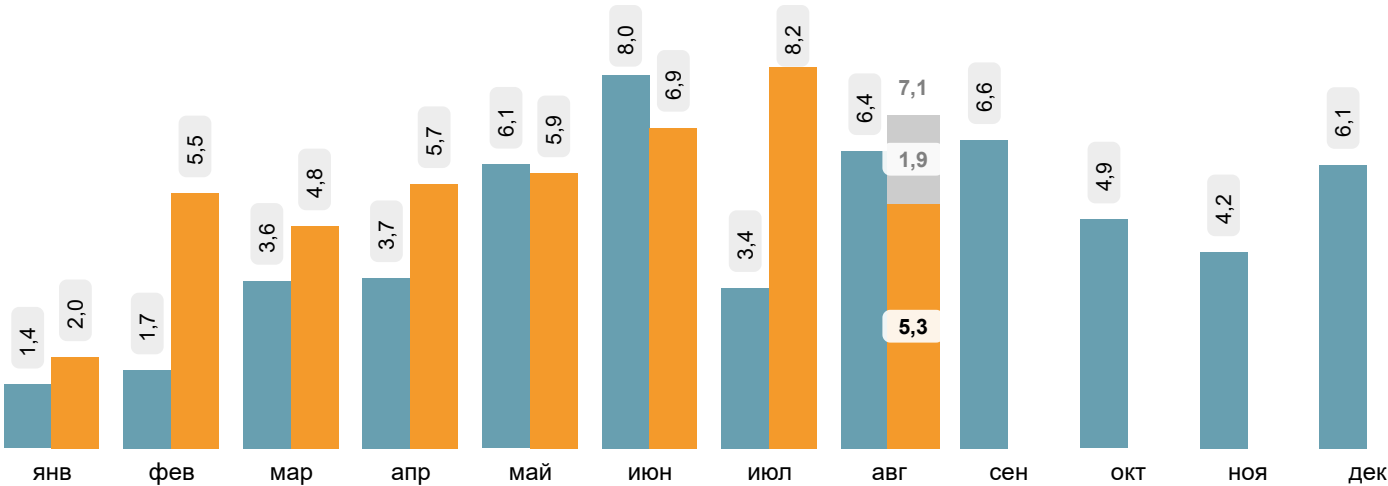
Локация	2024	2025
Майкоп	44,5 тыс.	49,4 тыс.
Республика Адыгея	27,8 тыс.	38,9 тыс.

Динамика 25/24

↑ 11,1%
↑ 39,6%

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

ГД 2024 2025



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025
Майкоп	43,0	43,6
Республика Адыгея	41,8	41,7

Динамика 25/24

↑ 1,4%
↓ -0,0%

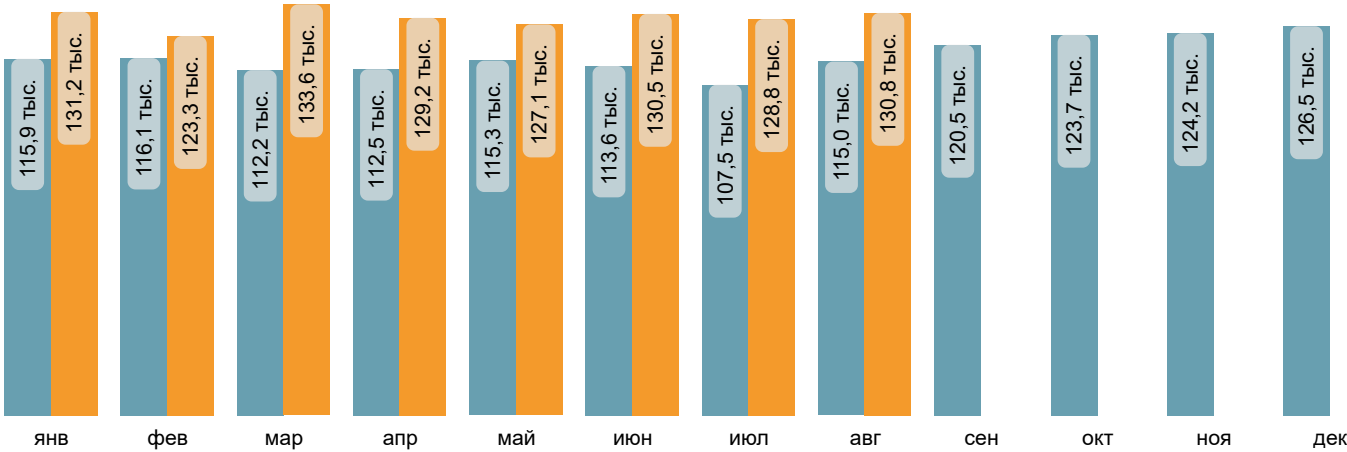
Прогнозные показатели

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

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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД 2024 2025



Период: [январь-июль](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Майкоп	4,8 млрд	6,3 млрд
Республика Адыгея	3,4 млрд	5,7 млрд

Динамика 25/24

↑ 32,2%
↑ 67,2%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

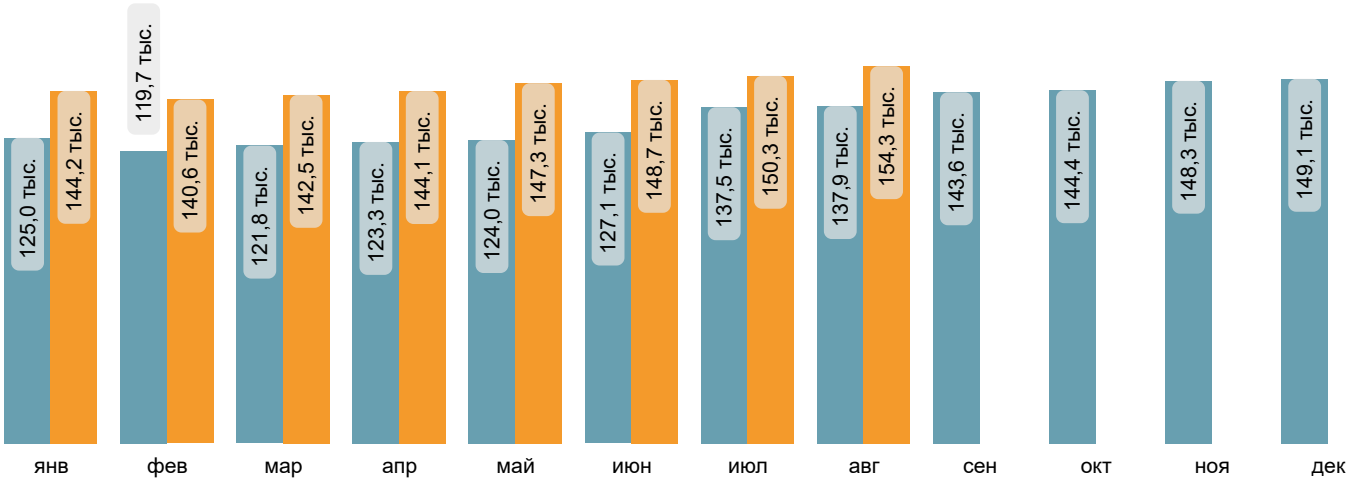
Локация	2024	2025
Майкоп	113,4 тыс.	128,8 тыс.
Республика Адыгея	126,0 тыс.	146,0 тыс.

Динамика 25/24

↑ 13,7%
↑ 15,9%

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

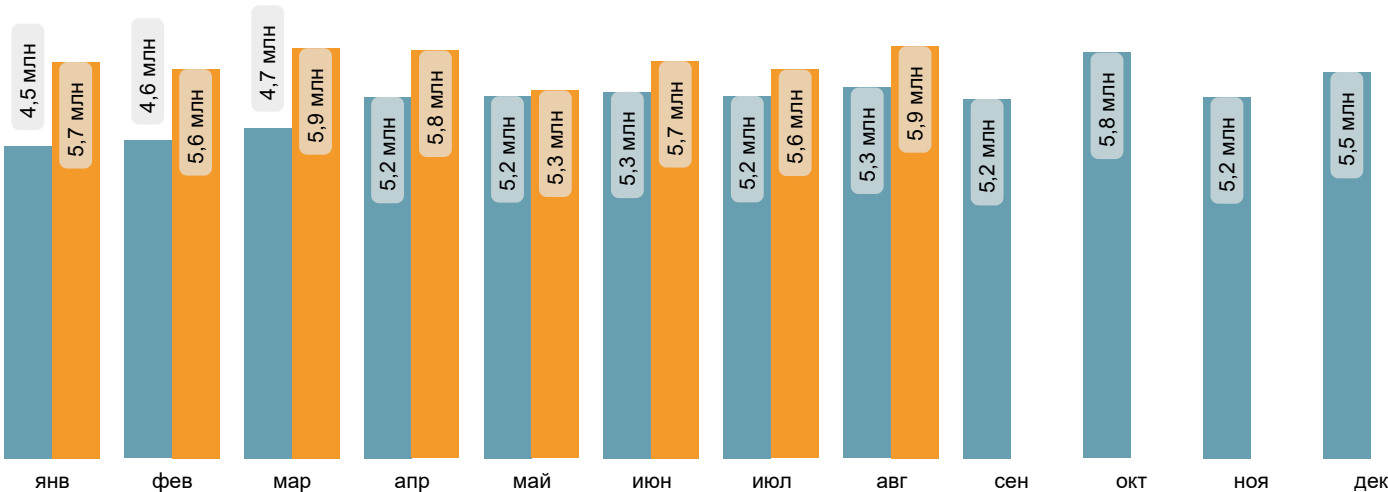
Динамика 25/24

↑ 12,8%
↑ 14,7%

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

Майкоп. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД 2024 2025



Период: январь-июль

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Майкоп	4,8 млрд	6,3 млрд
Республика Адыгея	3,4 млрд	5,7 млрд

Динамика 25/24

32,2%

67,2%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Майкоп	113,4 тыс.	128,8 тыс.
Республика Адыгея	126,0 тыс.	146,0 тыс.

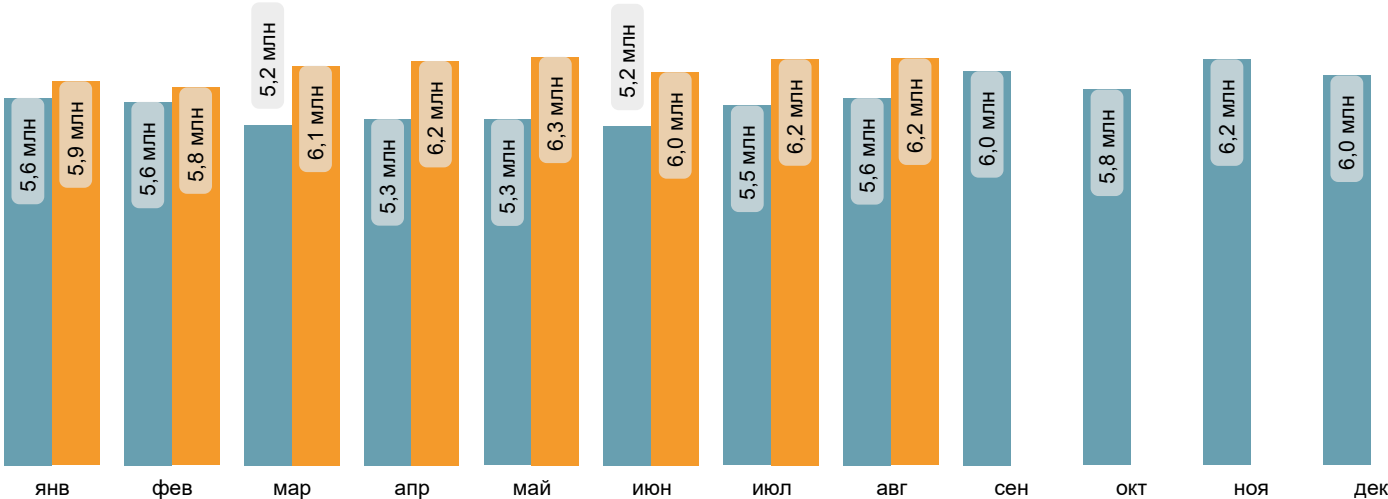
Динамика 25/24

13,7%

15,9%

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

12,8%

14,7%

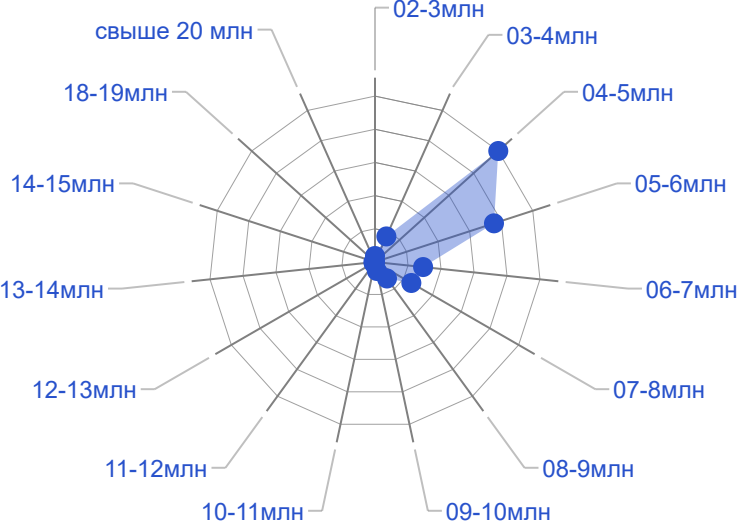
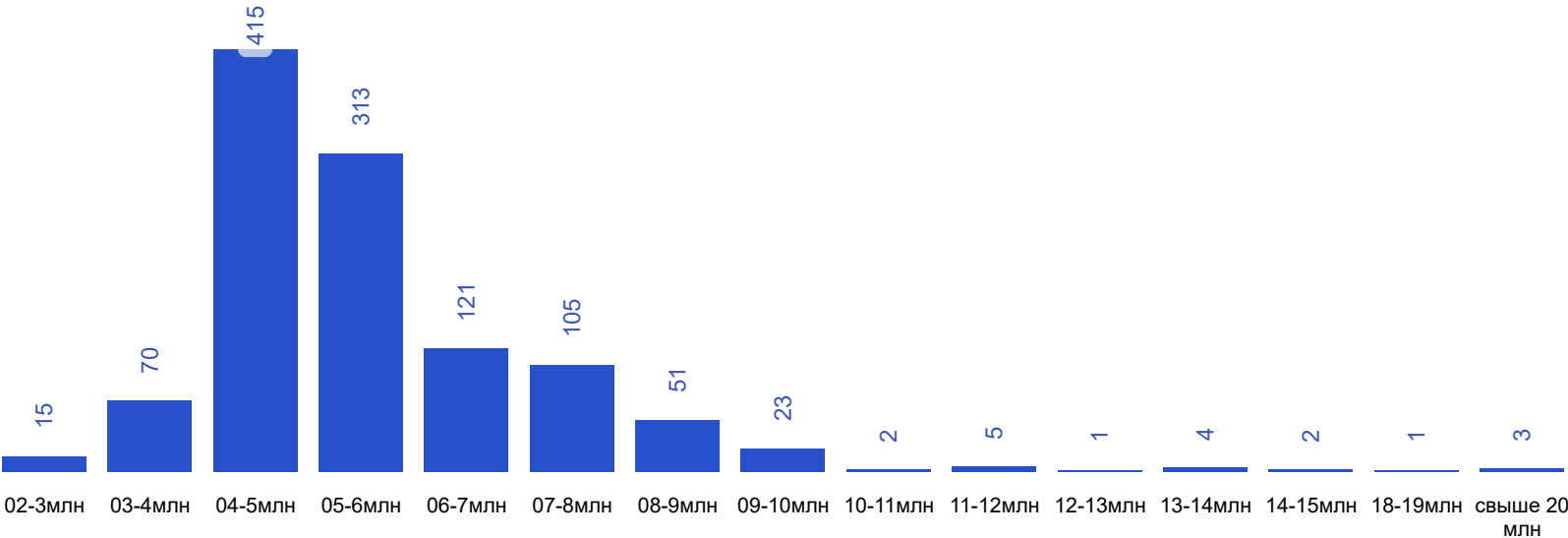
* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

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

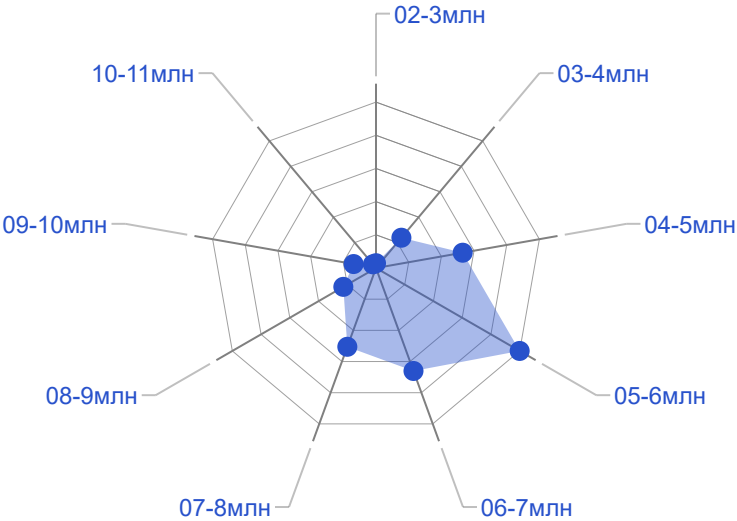
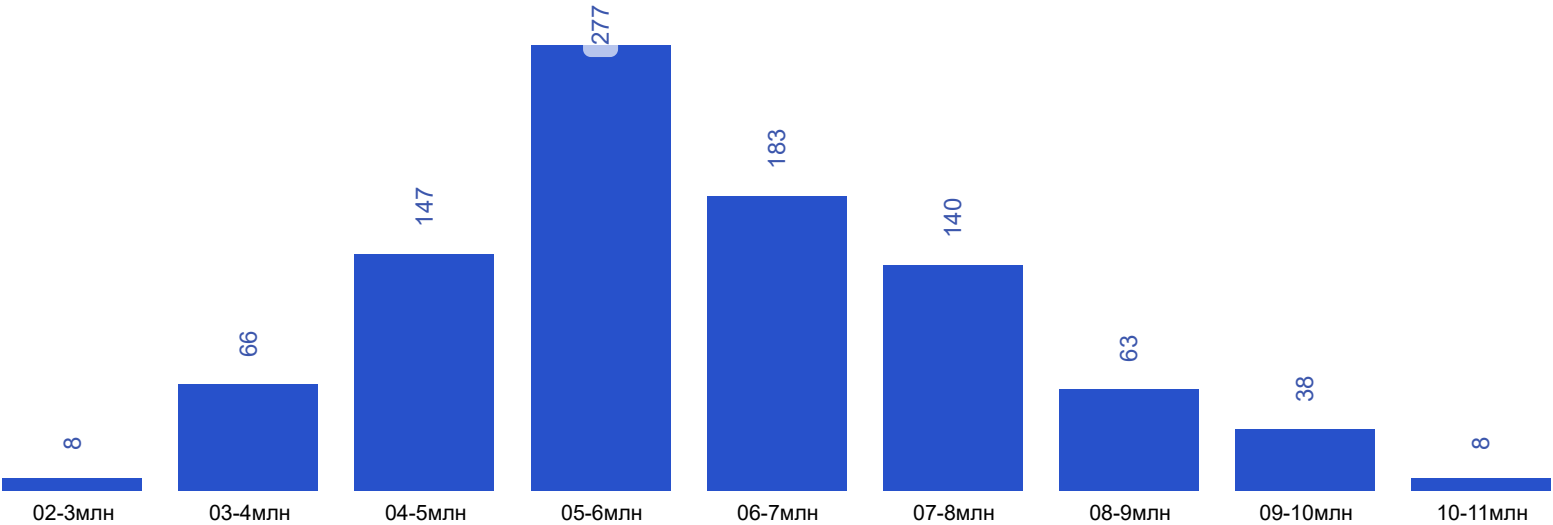
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Бюджет, млн.руб.



Республика Адыгея. Бюджет, млн.руб.



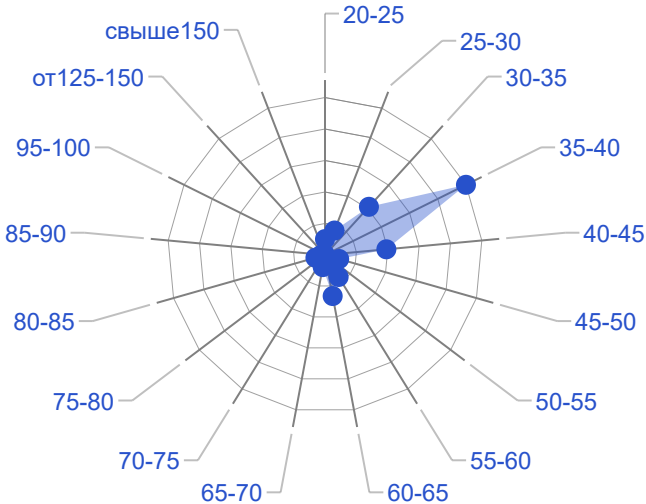
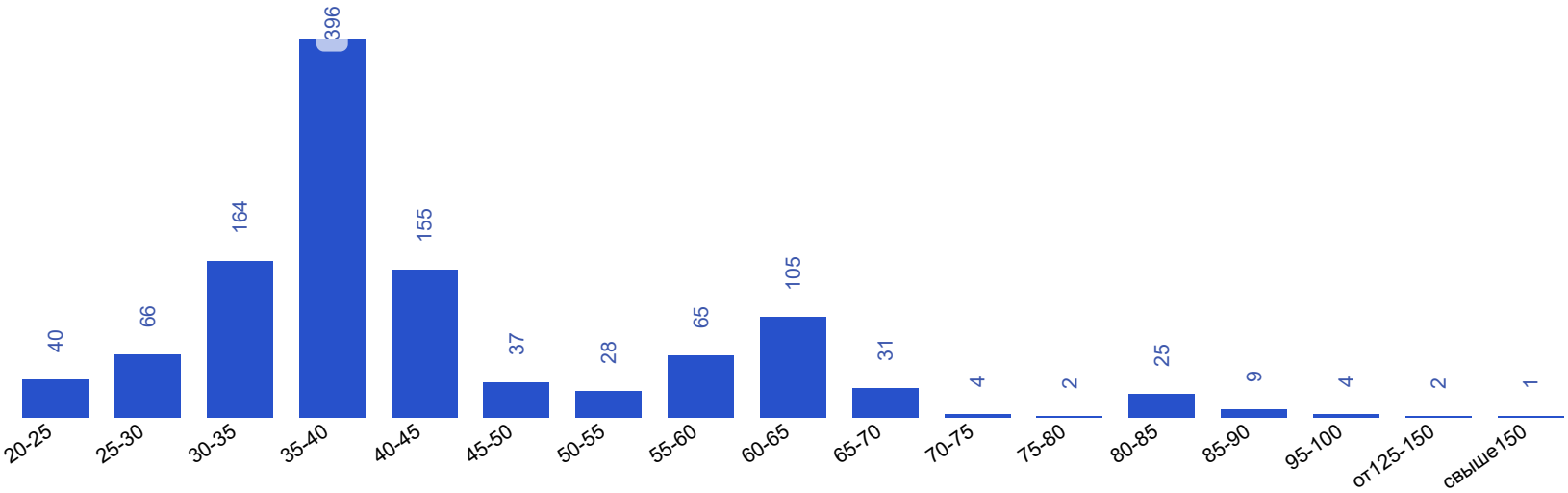
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

bnMAP.pro

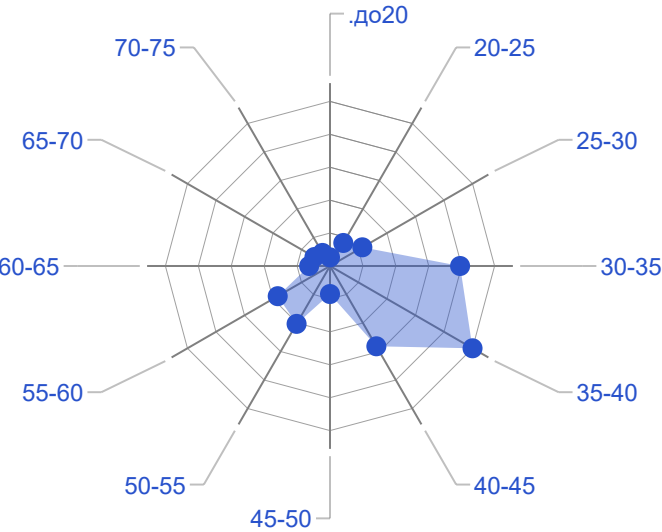
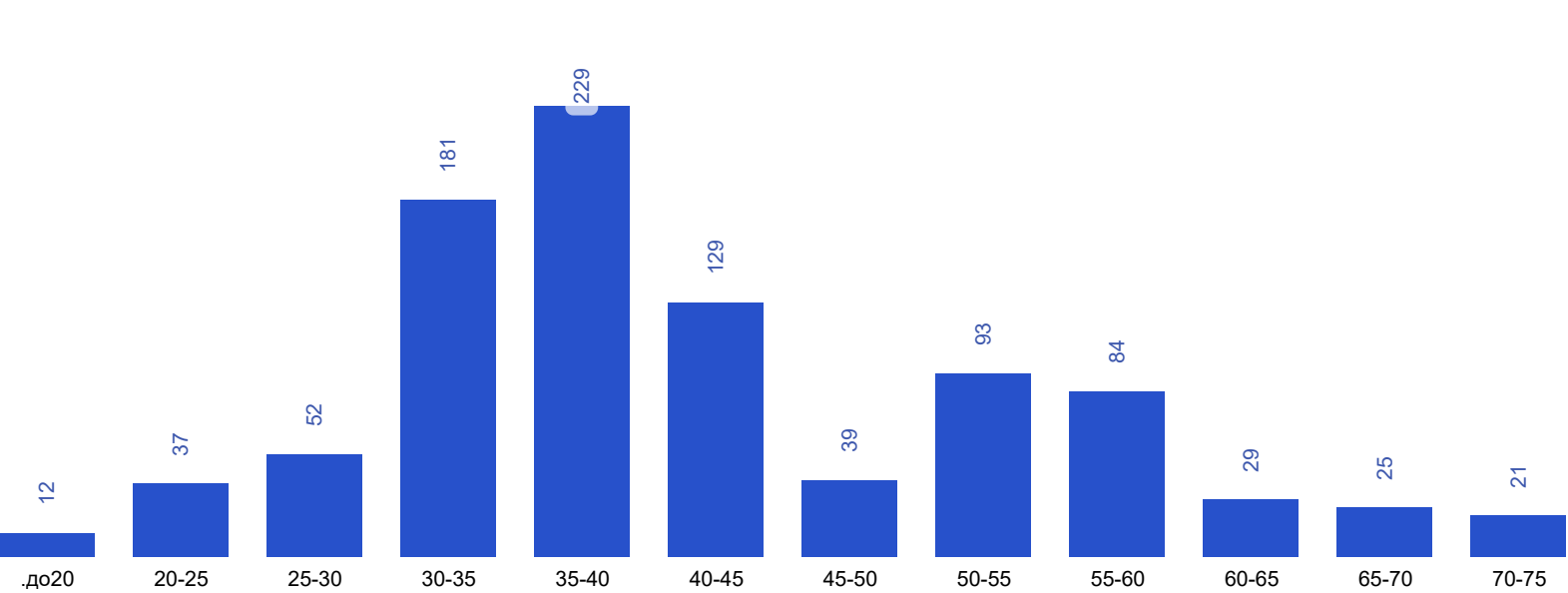
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Площадь, кв.м

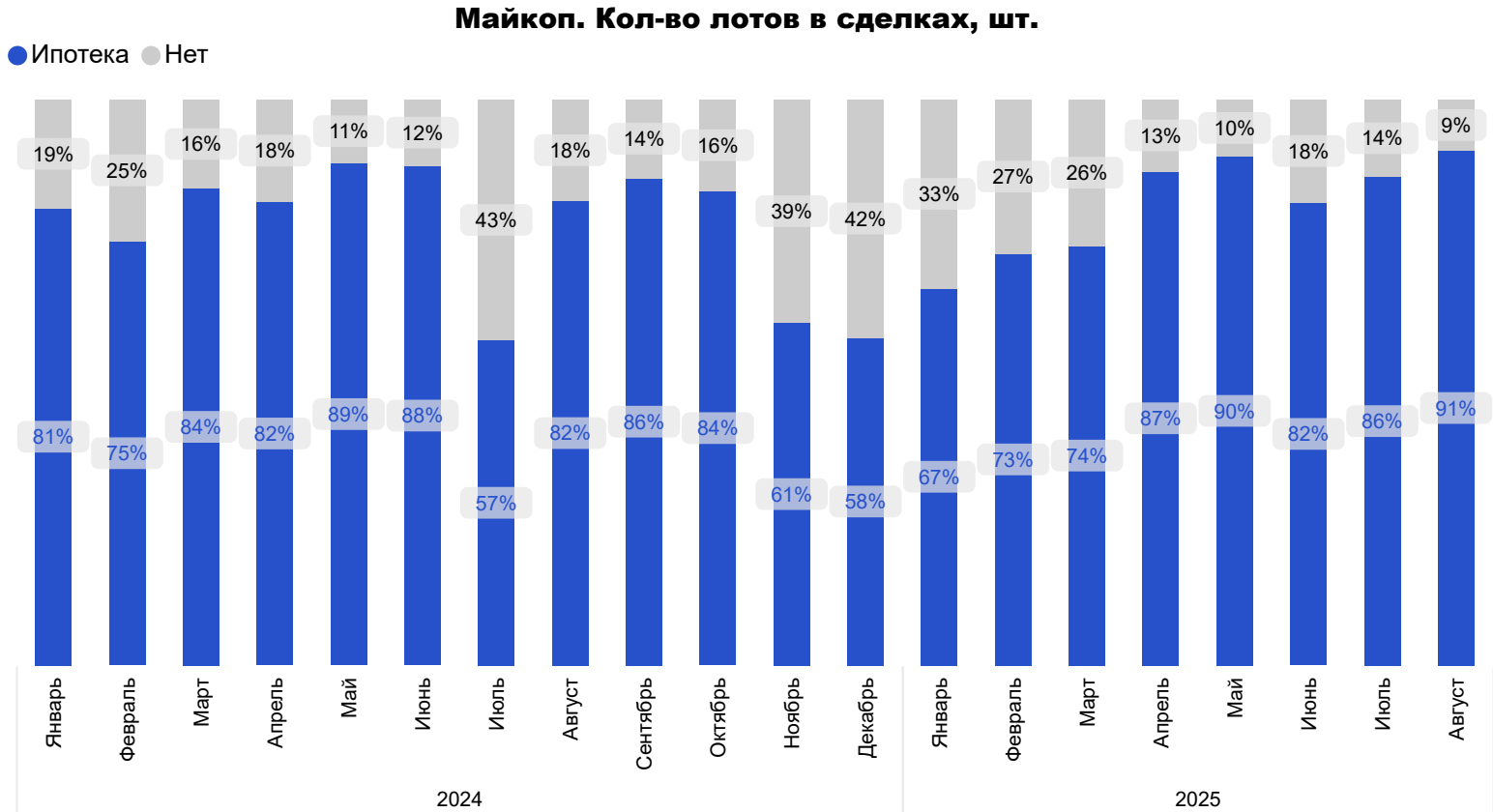


Республика Адыгея. Площадь, кв.м



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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ



Период: январь-июль

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Майкоп	849	939

Динамика
25/24

↑ 10,6%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Майкоп	82,0%	82,8%

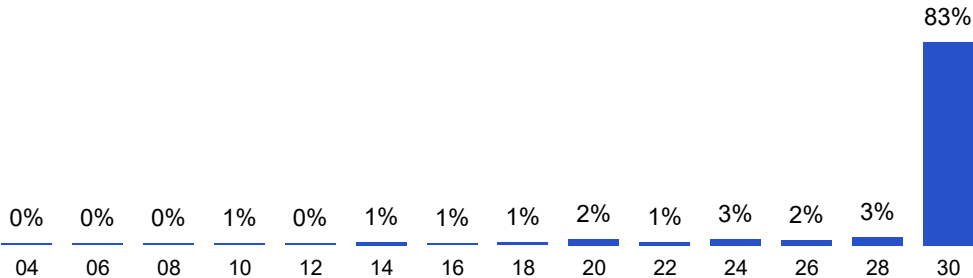
Динамика
25/24

↑

Доля лотов в сделках с ипотекой,
2025 г.



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



Средний срок обременения в ипотечной
сделке, лет

Локация	2024	2025
Майкоп	26,4	28,6

Динамика
25/24

↑

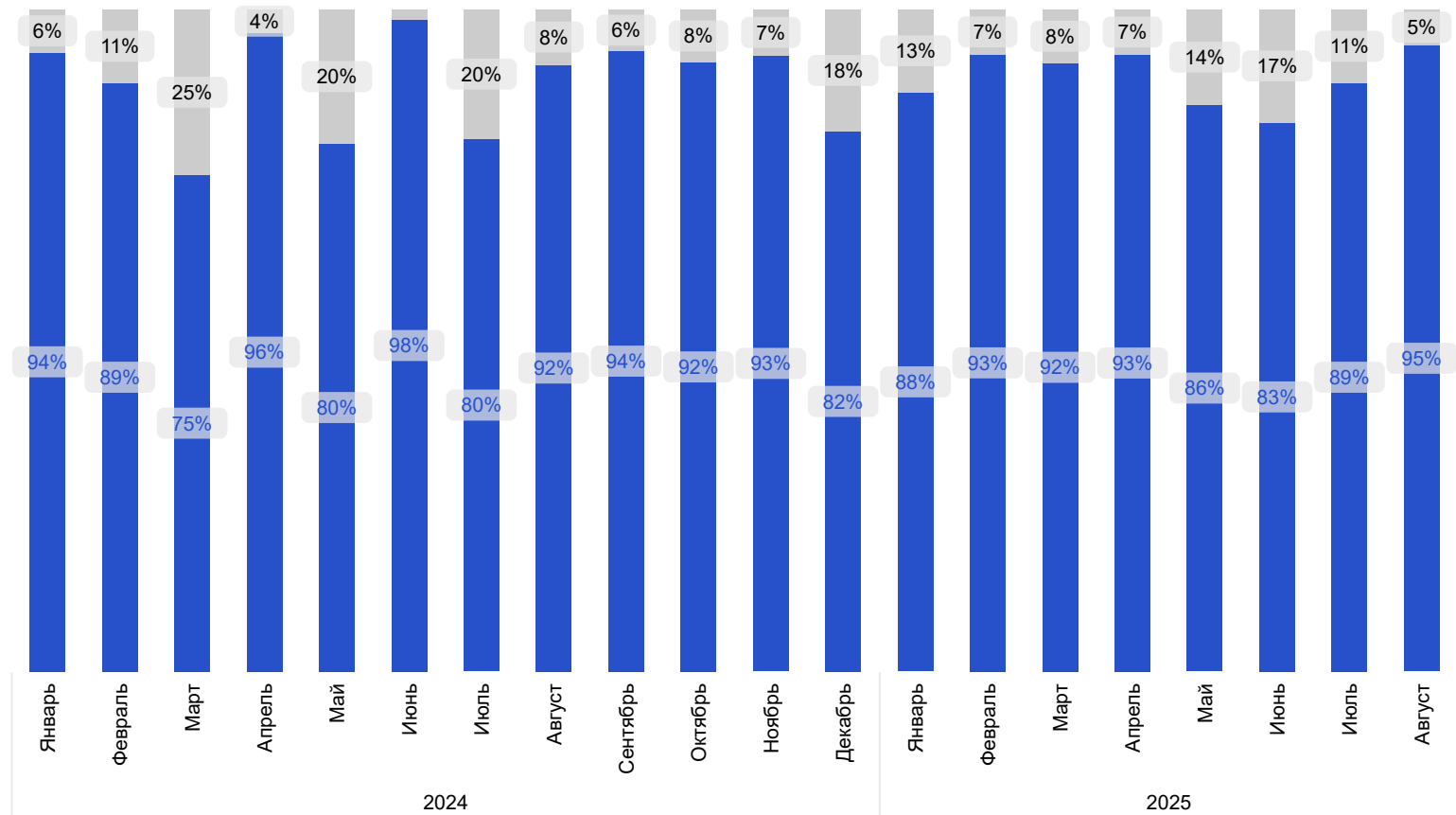
* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Ипотека Нет

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



Период: январь-июль

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Республика Адыгея	587	827

Динамика 25/24

↑ 40,9%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Республика Адыгея	88,0%	88,8%

Динамика 25/24

↑

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025
Республика Адыгея	28,2	28,9

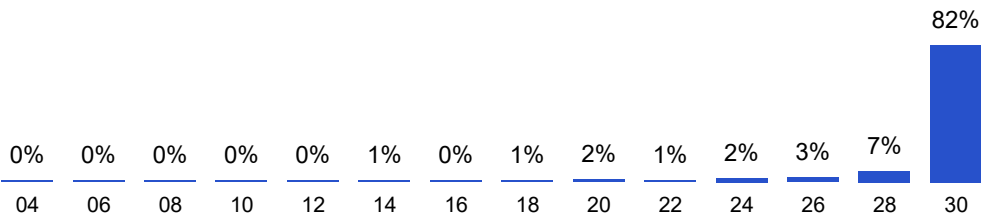
Динамика 25/24

↑

Доля лотов в сделках с ипотекой, 2025 г.



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



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

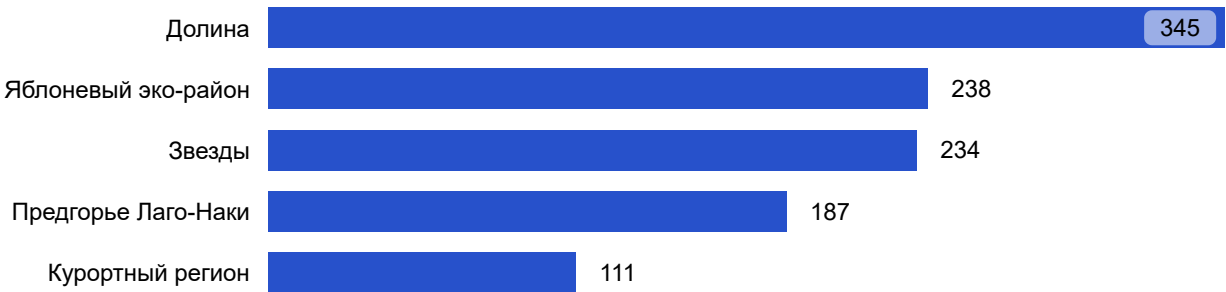
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-август

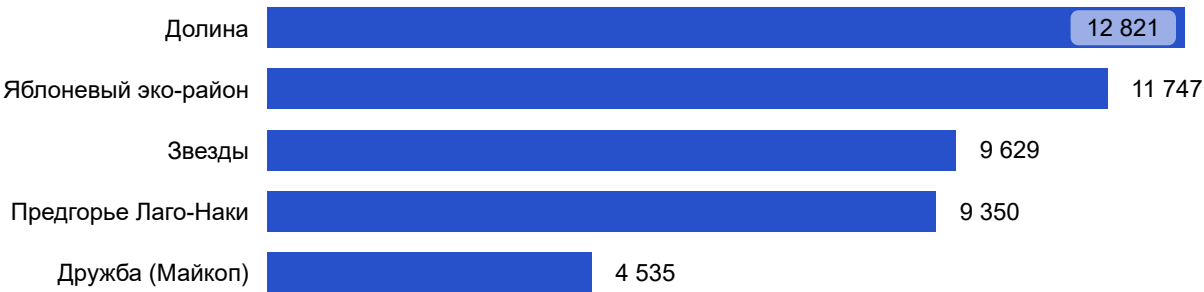
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

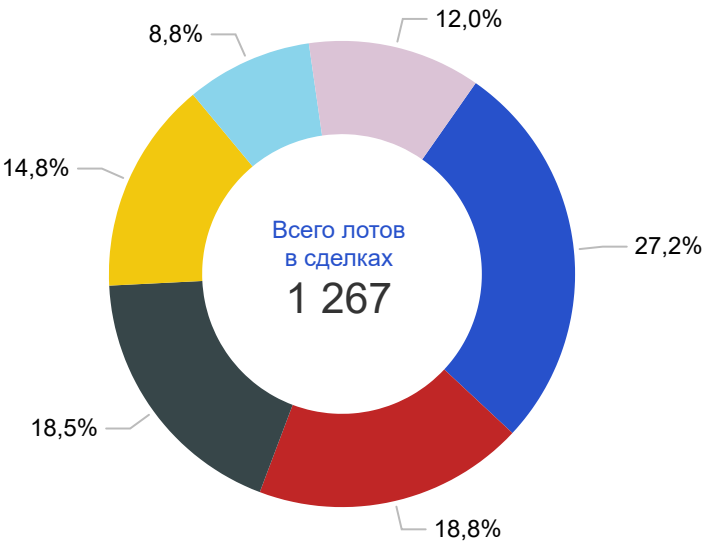
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Долина
- Яблоневый эко-район
- Звезды
- Предгорье Лаго-Наки
- Курортный регион
- Прочие



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

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

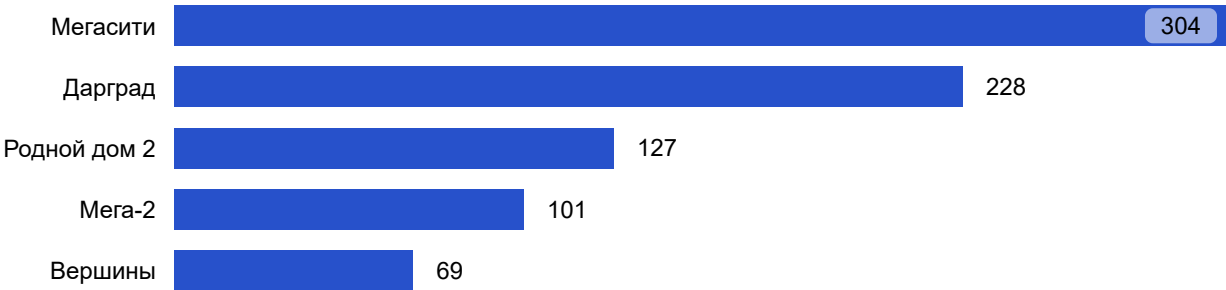
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-август

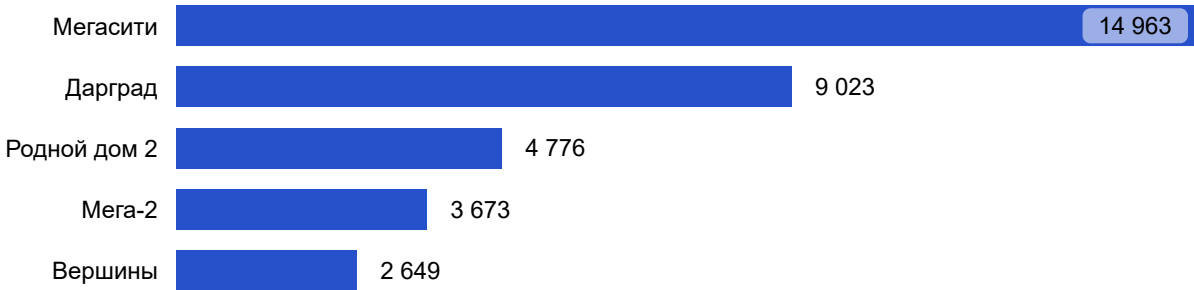
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

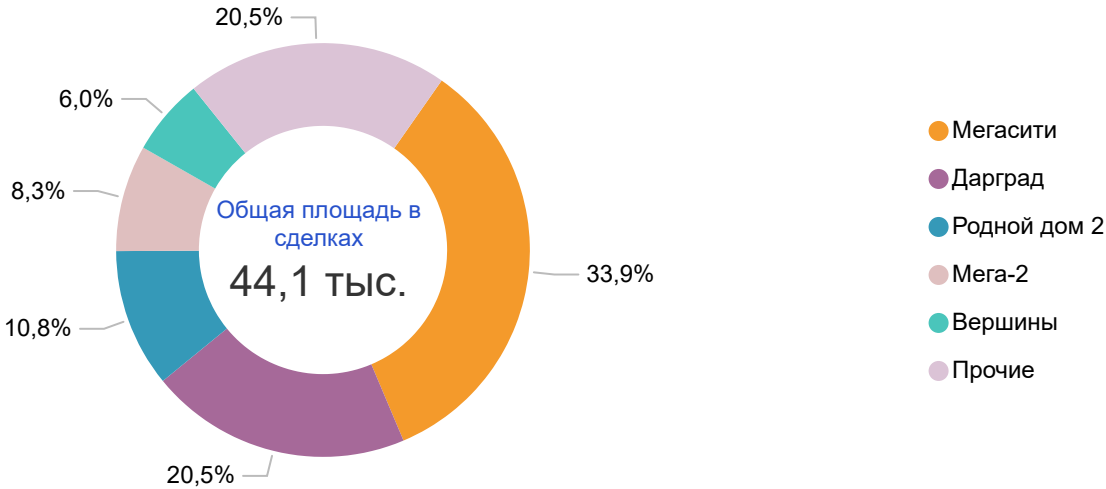
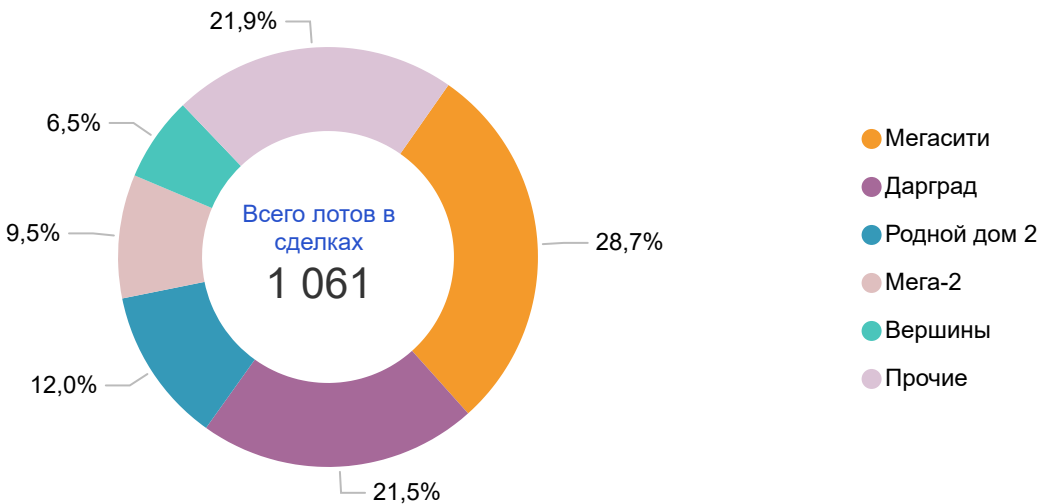
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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

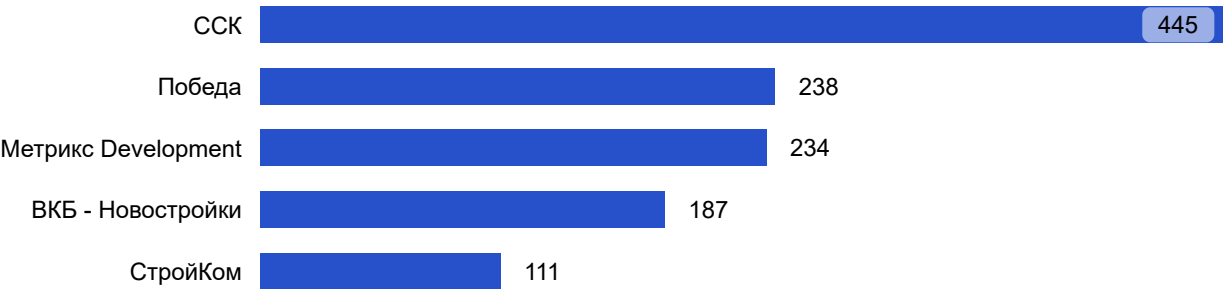
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-август

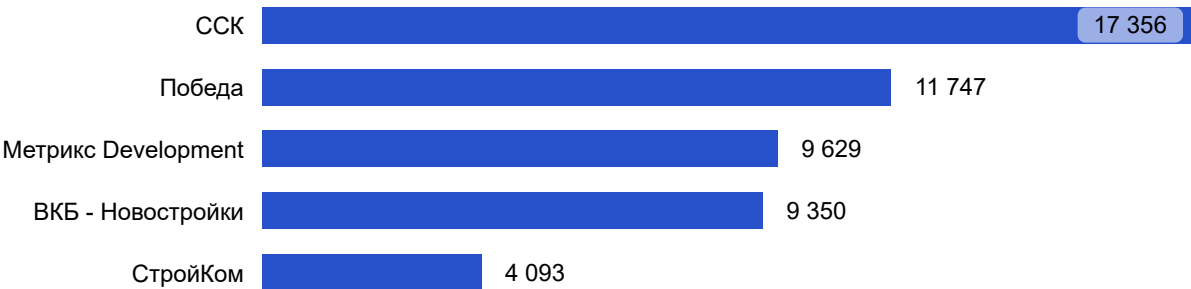
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

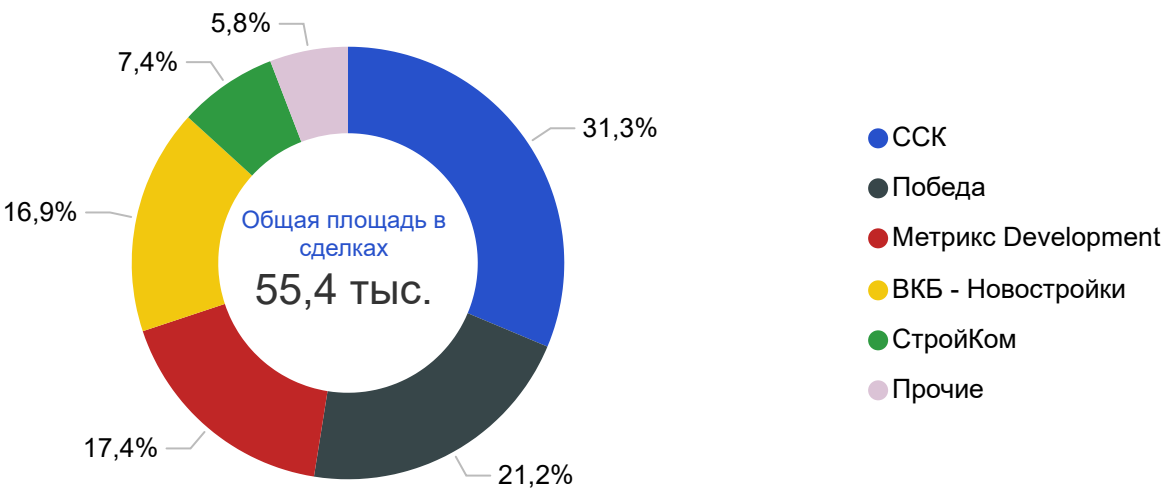
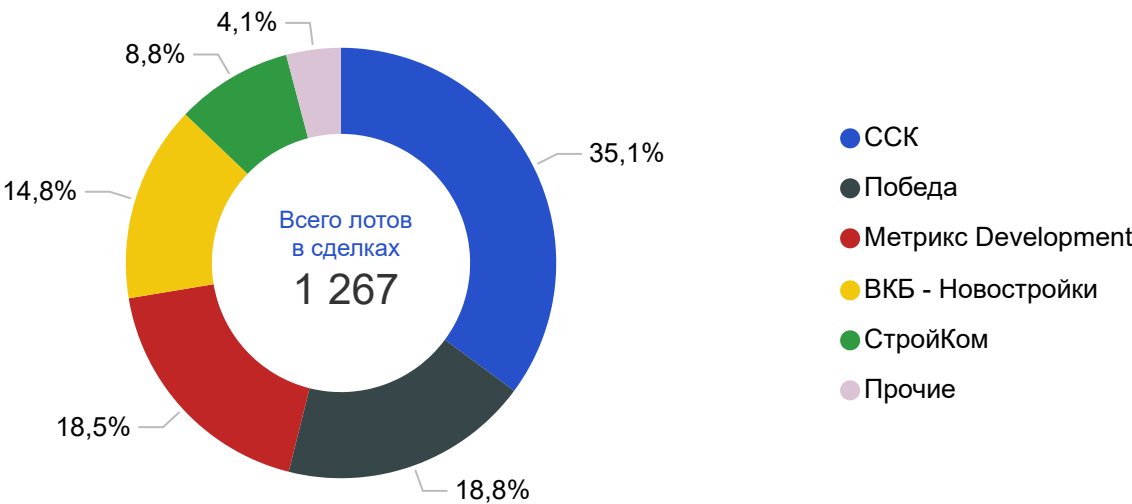
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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

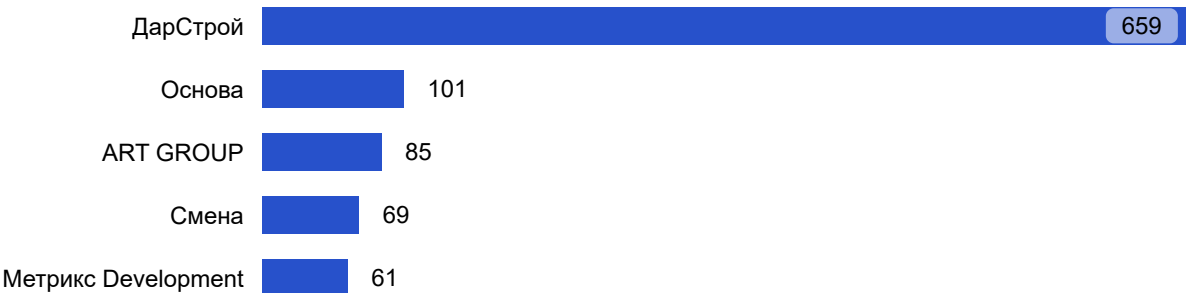
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-август

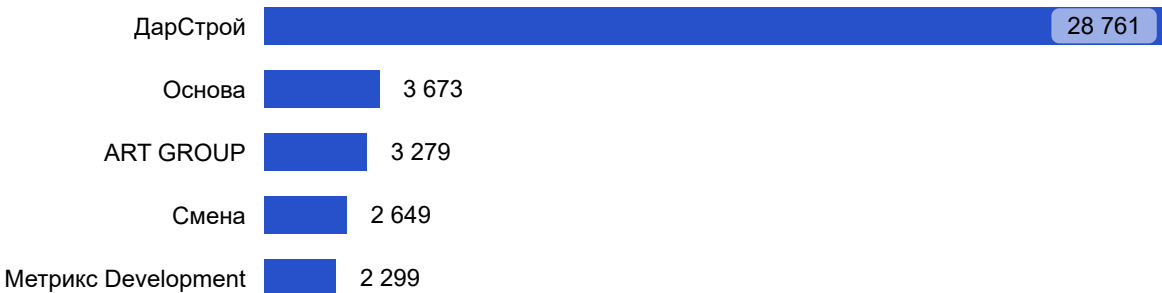
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

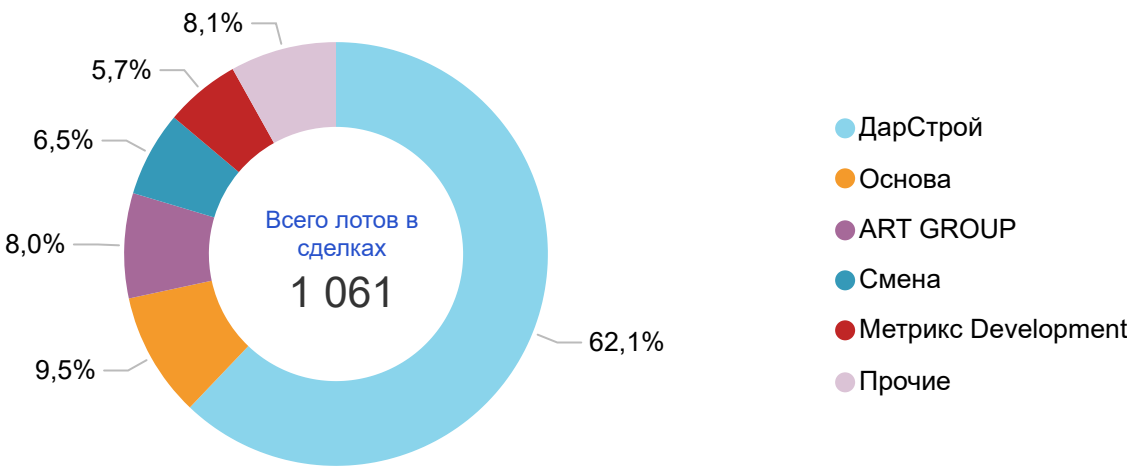
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках

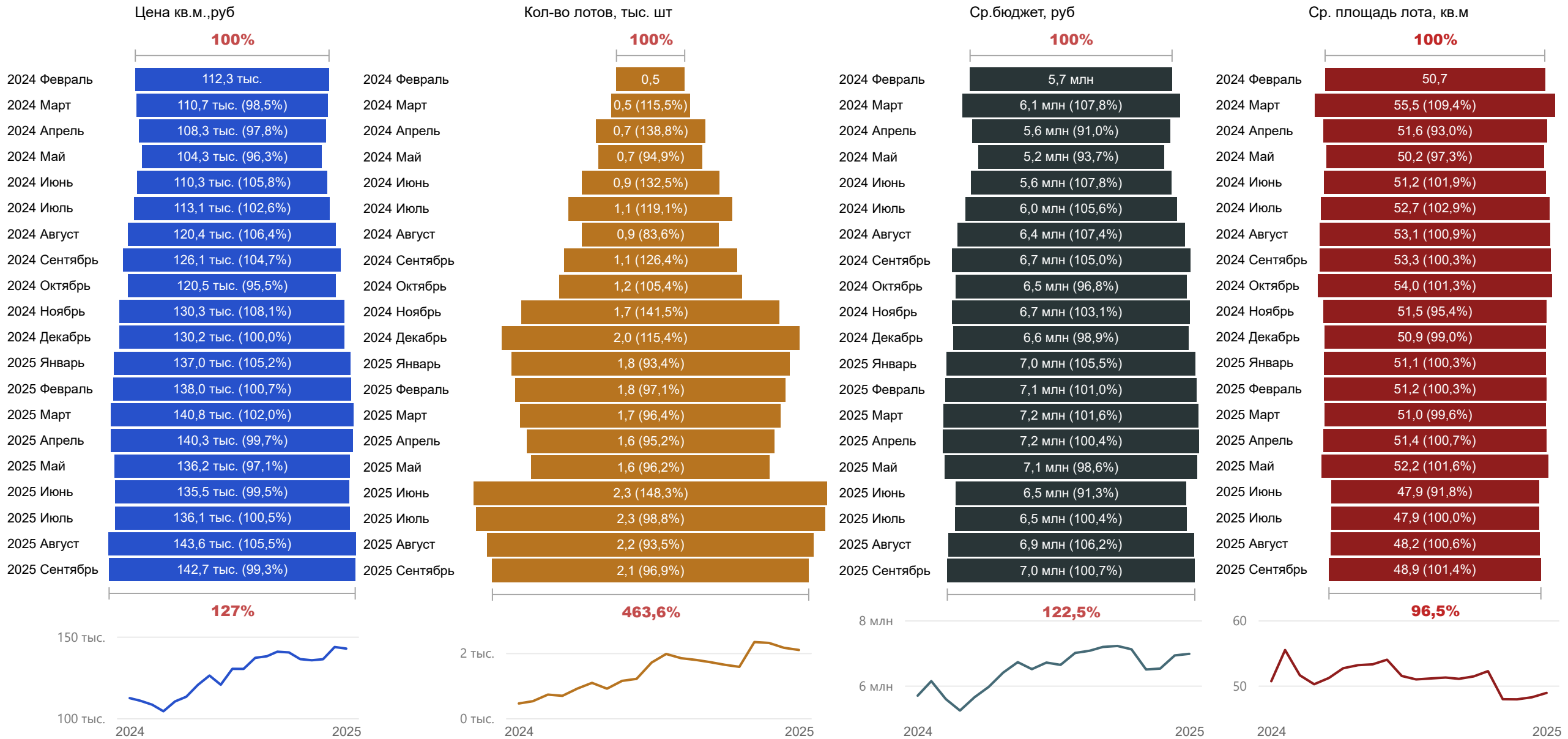


* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

Майкоп

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

Республика Адыгея

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

2024 Февраль	123,5 тыс.
2024 Март	121,4 тыс. (98,3%)
2024 Апрель	124,5 тыс. (102,6%)
2024 Май	127,2 тыс. (102,1%)
2024 Июнь	141,5 тыс. (111,3%)
2024 Июль	140,1 тыс. (99,0%)
2024 Август	145,2 тыс. (103,7%)
2024 Сентябрь	152,4 тыс. (104,9%)
2024 Октябрь	151,9 тыс. (99,7%)
2024 Ноябрь	180,6 тыс. (118,9%)
2024 Декабрь	180,2 тыс. (99,8%)
2025 Январь	167,3 тыс. (92,8%)
2025 Февраль	165,4 тыс. (98,9%)
2025 Март	164,9 тыс. (99,7%)
2025 Апрель	168,5 тыс. (102,2%)
2025 Май	161,8 тыс. (96,0%)
2025 Июнь	157,9 тыс. (97,6%)
2025 Июль	157,4 тыс. (99,7%)
2025 Август	156,4 тыс. (99,3%)
2025 Сентябрь	156,7 тыс. (100,2%)



Кол-во лотов, тыс. шт

100%

2024 Февраль	1,3
2024 Март	1,1 (82,9%)
2024 Апрель	1,6 (144,9%)
2024 Май	1,4 (86,2%)
2024 Июнь	2,0 (148,6%)
2024 Июль	2,0 (100,4%)
2024 Август	2,0 (98,7%)
2024 Сентябрь	2,0 (99,6%)
2024 Октябрь	2,1 (103,6%)
2024 Ноябрь	2,0 (96,8%)
2024 Декабрь	2,3 (117,2%)
2025 Январь	2,6 (109,7%)
2025 Февраль	2,7 (103,6%)
2025 Март	2,6 (96,7%)
2025 Апрель	2,4 (93,9%)
2025 Май	3,0 (125,3%)
2025 Июнь	3,4 (112,5%)
2025 Июль	3,3 (95,9%)
2025 Август	3,5 (107,8%)
2025 Сентябрь	3,4 (96,3%)



Ср.бюджет, руб

100%

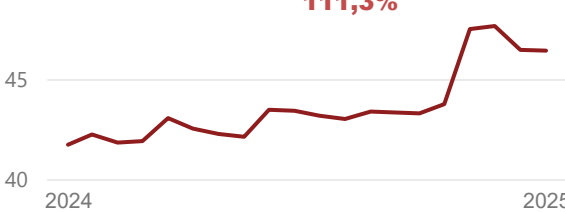
2024 Февраль	5,2 млн
2024 Март	5,1 млн (99,5%)
2024 Апрель	5,2 млн (101,6%)
2024 Май	5,3 млн (102,3%)
2024 Июнь	6,1 млн (114,3%)
2024 Июль	6,0 млн (97,8%)
2024 Август	6,1 млн (103,0%)
2024 Сентябрь	6,4 млн (104,6%)
2024 Октябрь	6,6 млн (102,9%)
2024 Ноябрь	7,8 млн (118,7%)
2024 Декабрь	7,8 млн (99,2%)
2025 Январь	7,2 млн (92,5%)
2025 Февраль	7,2 млн (99,7%)
2025 Март	7,1 млн (99,6%)
2025 Апрель	7,3 млн (102,1%)
2025 Май	7,1 млн (97,0%)
2025 Июнь	7,5 млн (106,0%)
2025 Июль	7,5 млн (100,0%)
2025 Август	7,3 млн (96,8%)
2025 Сентябрь	7,3 млн (100,1%)



Ср. площадь лота, кв.м

100%

2024 Февраль	41,7
2024 Март	42,2 (101,2%)
2024 Апрель	41,8 (99,0%)
2024 Май	41,9 (100,2%)
2024 Июнь	43,0 (102,7%)
2024 Июль	42,5 (98,8%)
2024 Август	42,3 (99,4%)
2024 Сентябрь	42,1 (99,7%)
2024 Октябрь	43,5 (103,2%)
2024 Ноябрь	43,4 (99,9%)
2024 Декабрь	43,2 (99,4%)
2025 Январь	43,0 (99,6%)
2025 Февраль	43,4 (100,9%)
2025 Март	43,3 (99,9%)
2025 Апрель	43,3 (99,9%)
2025 Май	43,7 (101,1%)
2025 Июнь	47,5 (108,6%)
2025 Июль	47,6 (100,3%)
2025 Август	46,5 (97,5%)
2025 Сентябрь	46,4 (99,9%)



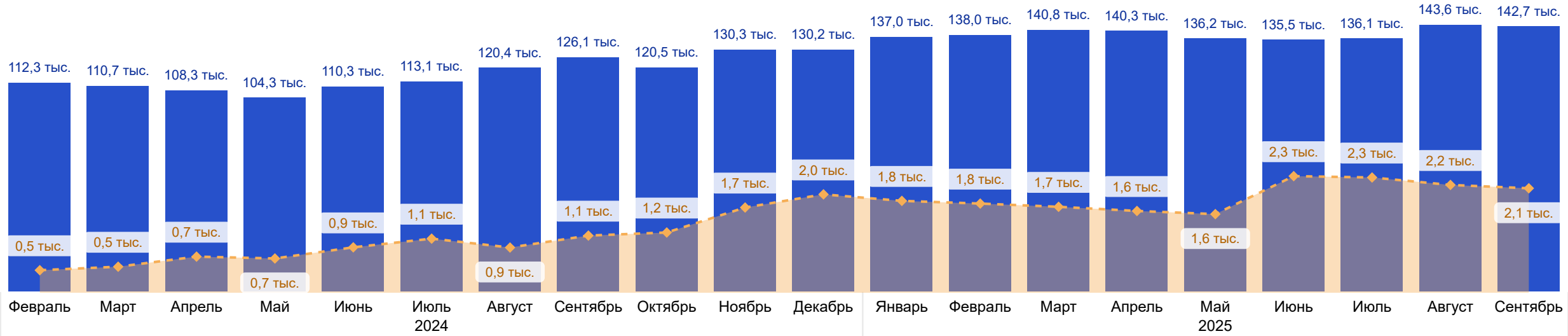
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

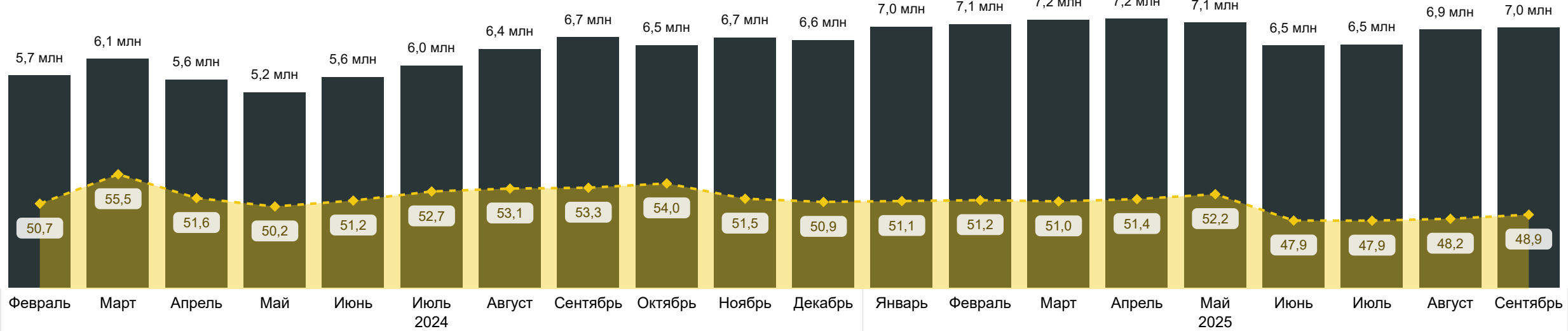
Майкоп

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



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



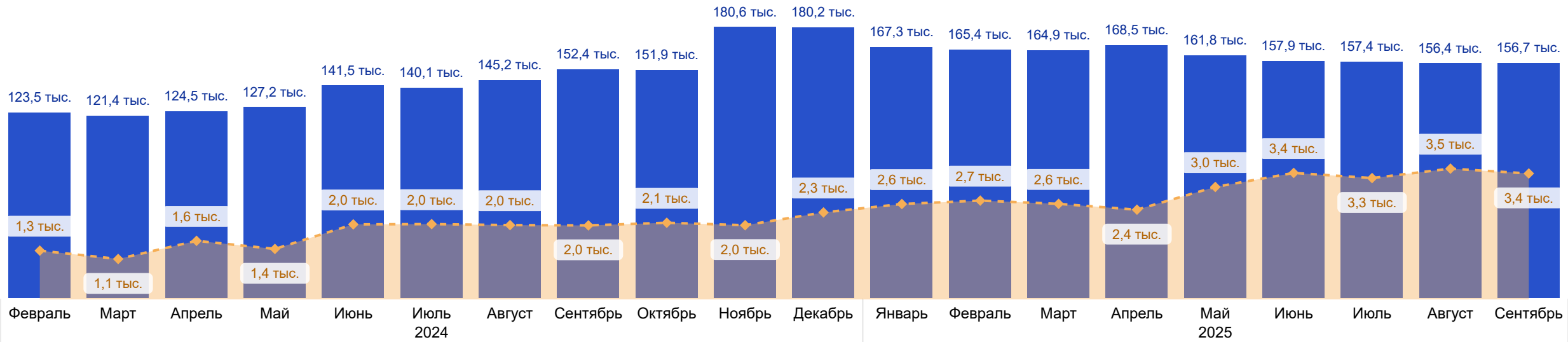
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

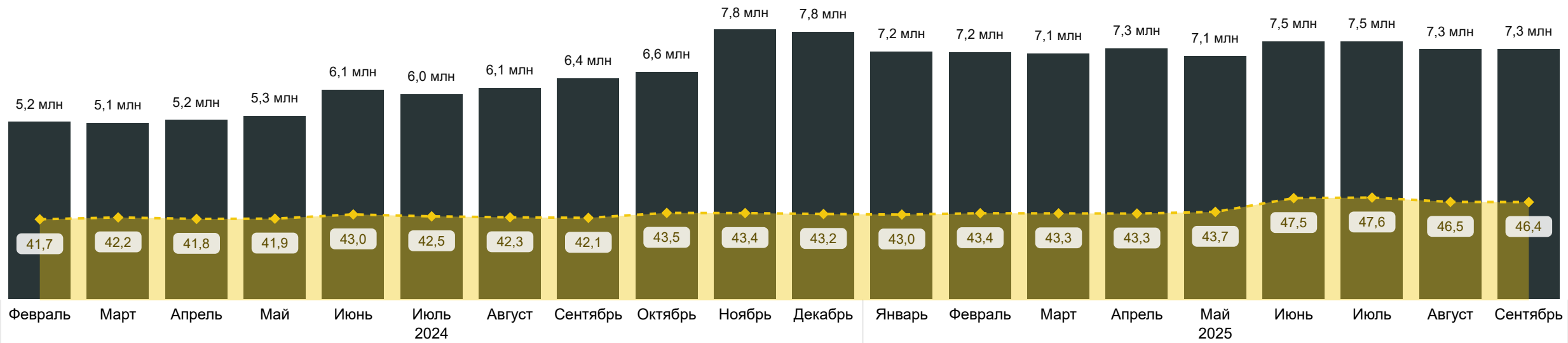
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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 СЕНТЯБРЬ 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.		150,9 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		25,2 тыс.	
3.Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.	120,5 тыс.	133,0 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	7,3 тыс.	10,3 тыс.	
4.Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	100,1 тыс.	133,5 тыс.	259,9 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	11,3 тыс.	39,4 тыс.	7,8 тыс.
6.Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	115,9 тыс.		136,1 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 СЕНТЯБРЬ 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.	138,7 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	10,3 тыс.	7,0 тыс.	
2.Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.		219,1 тыс.	134,3 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		36,0 тыс.	31,1 тыс.
4.Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	120,4 тыс.	158,3 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	17,8 тыс.	27,0 тыс.	
5.Получение РВЭ и благ-во тер-ии			
ср/взв цена кв.м, руб.	150,6 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м	12,2 тыс.		
6.Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	137,9 тыс.	143,3 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	10,7 тыс.	4,7 тыс.	