



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 ГГ.

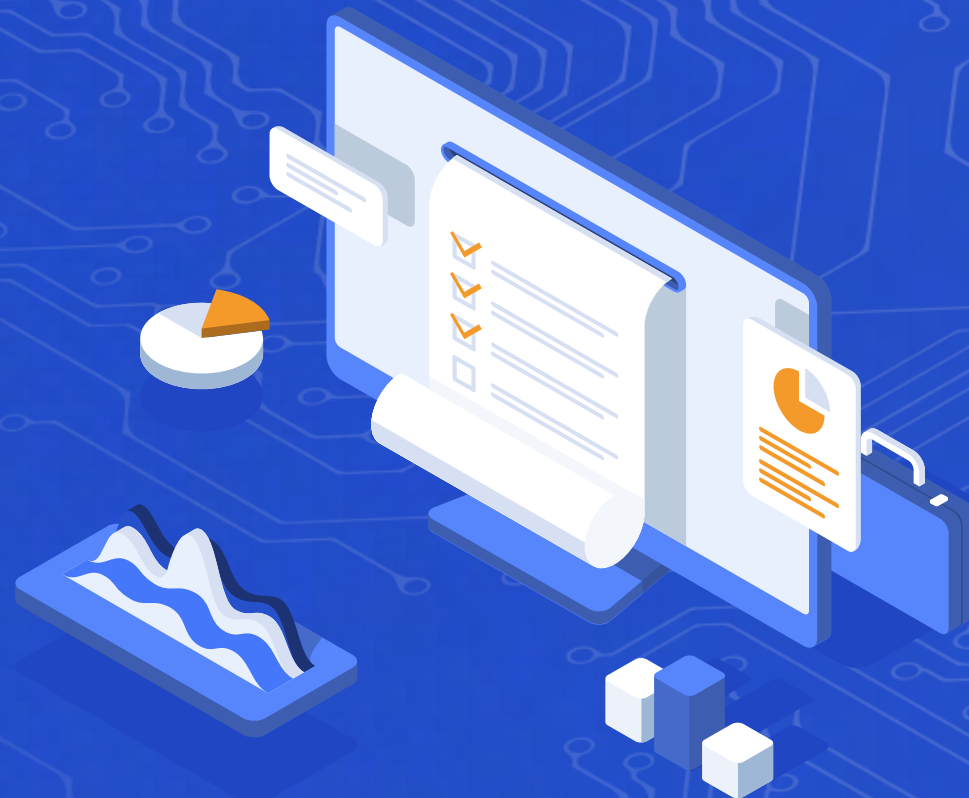
Г. КАЗАНЬ И КАЗАНСКАЯ АГЛОМЕРАЦИЯ

Алексей Шухатович
Директор по региональному развитию bnMAP.pro
+7 (910) 498-66-00
a.shuhatovich@itlabrealty.ru

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, 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 варьировать по объективным и субъективным причинам.

Ценообразование представлено на основе расчетных методов. **Средние** показатели рассчитаны как средневзвешенные показатели на группу.

Локации:

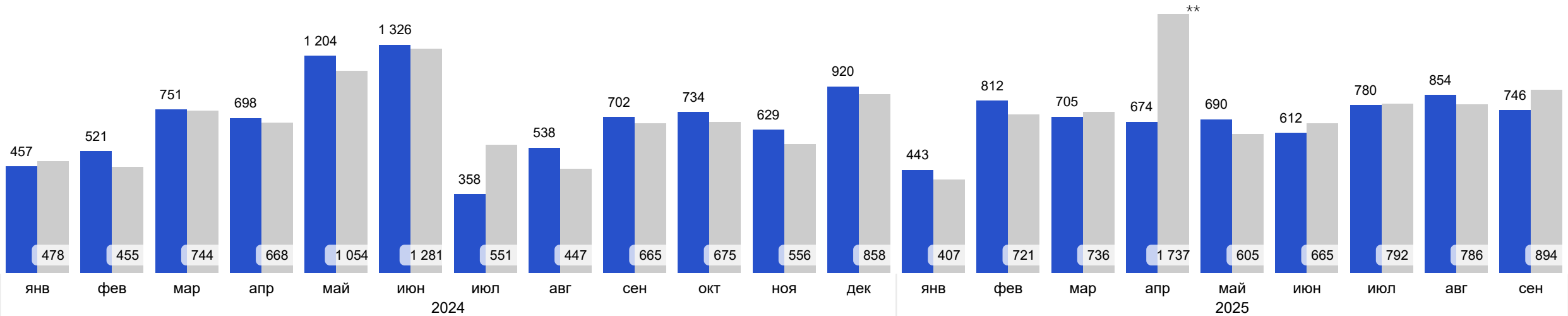
Казань - г. Казань в административных границах .

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

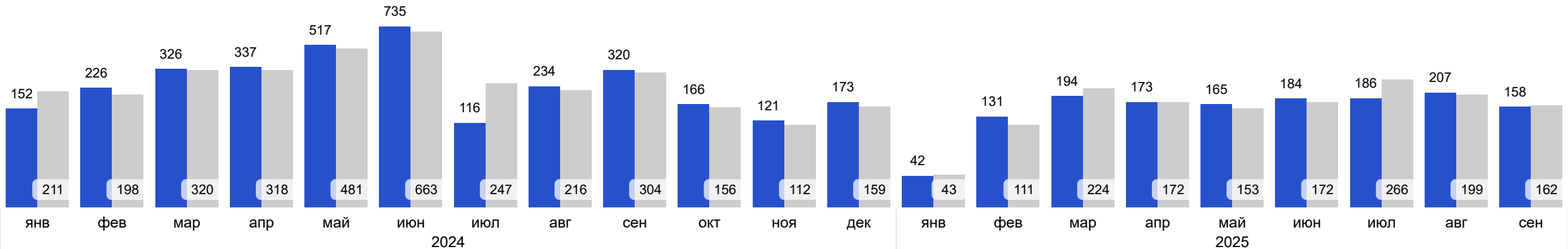
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, ШТ.,
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА* И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ, 2024-2025 ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Казань

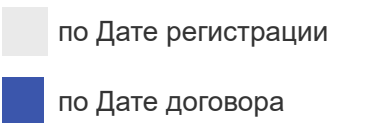


Казанская агломерация



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

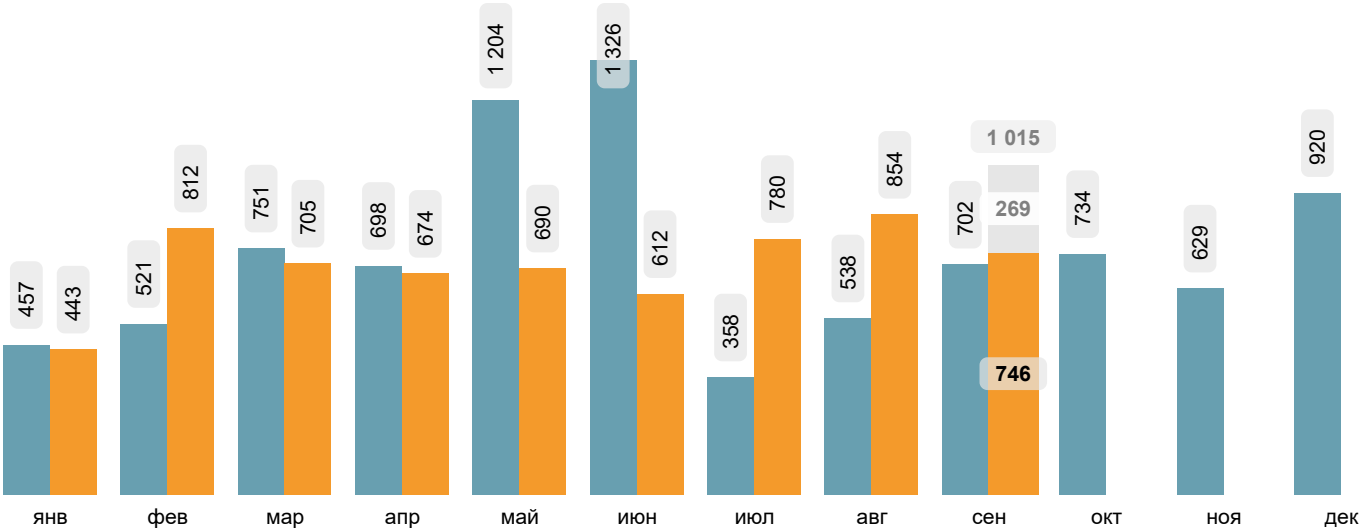
** В апреле 2025 имела место массовая перерегистрация 849 лотов по проекту "Нокса парк", в связи с чем выявлен статистический выброс.



Казань. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД 2024 2025



Период: [январь-август](#)

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

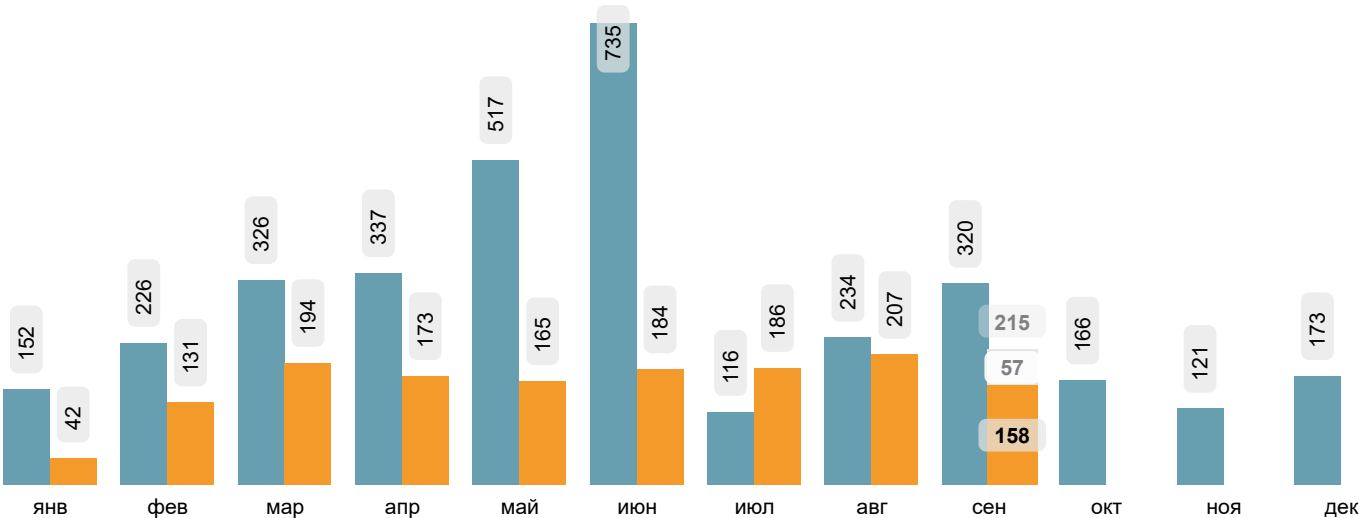
Локация	2024	2025
Казань	5,85 тыс.	5,57 тыс.
Казанская агломерация	2,64 тыс.	1,28 тыс.

Динамика 25/24

↓ -4,8%
↓ -51,5%

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

ГД 2024 2025



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

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

■ Прогнозные показатели

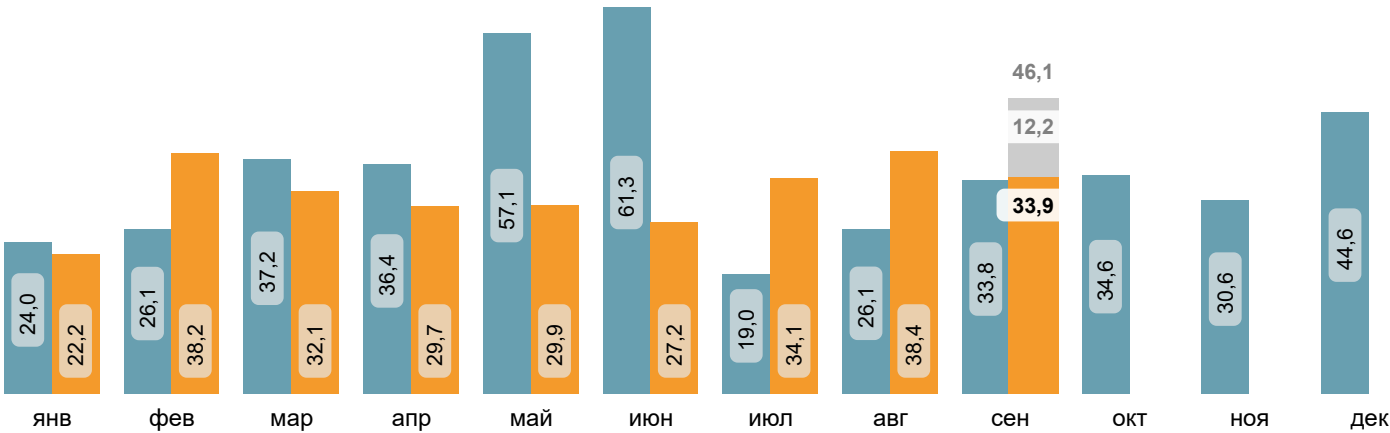
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

ГД 2024 2025

Период: январь-август

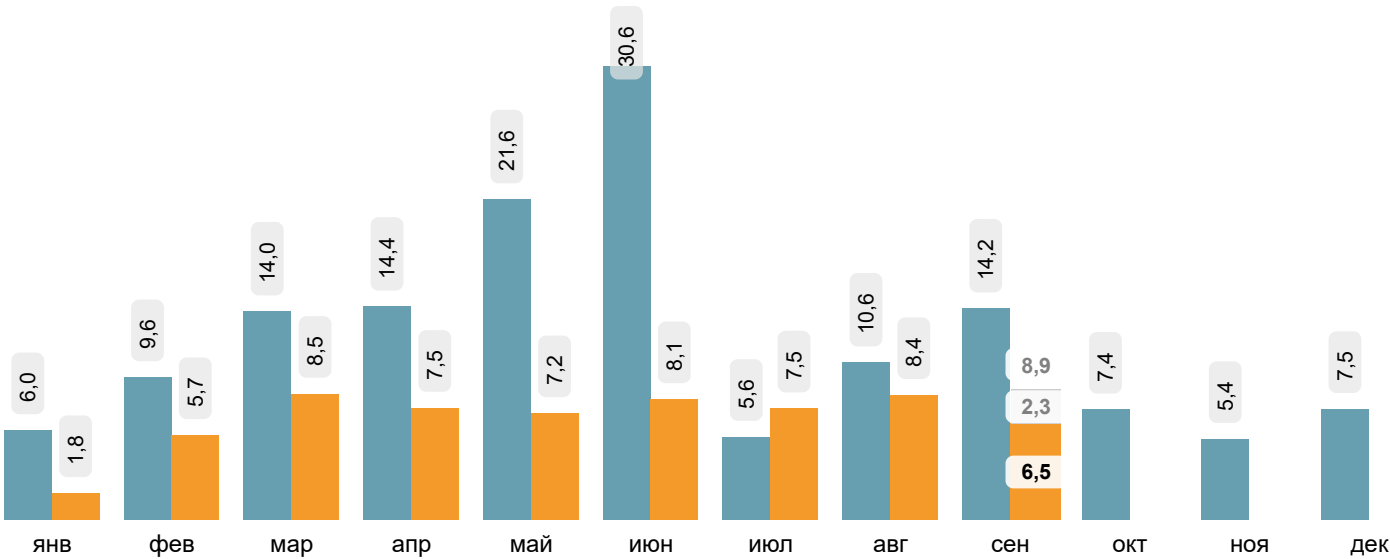


Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Казань	287,3 тыс.	251,8 тыс.	↓ -12,3%
Казанская агломерация	112,4 тыс.	54,8 тыс.	↓ -51,3%

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

ГД 2024 2025



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

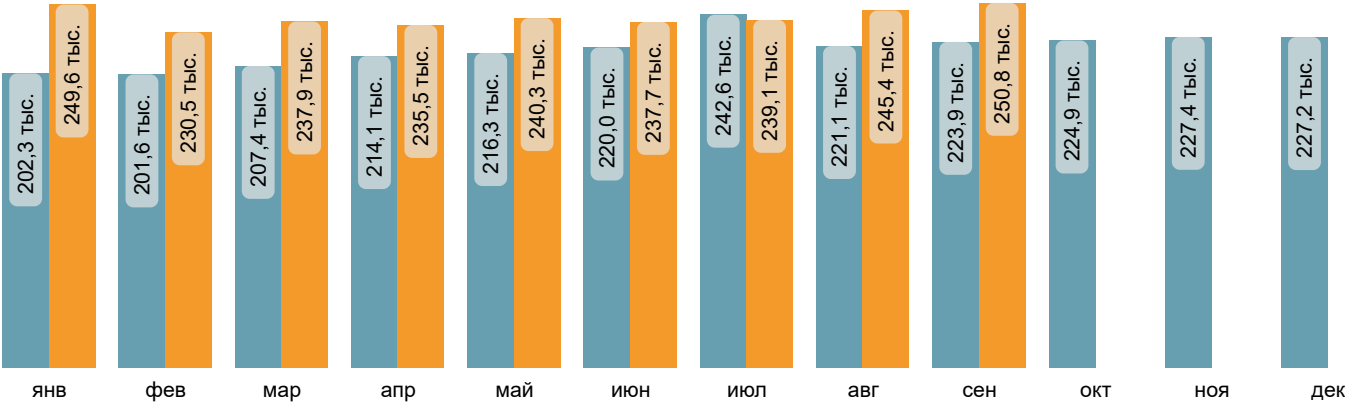
Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Казань	49,1	45,2	↓ -7,9%
Казанская агломерация	42,5	42,7	↑ 0,4%

Прогнозные показатели

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

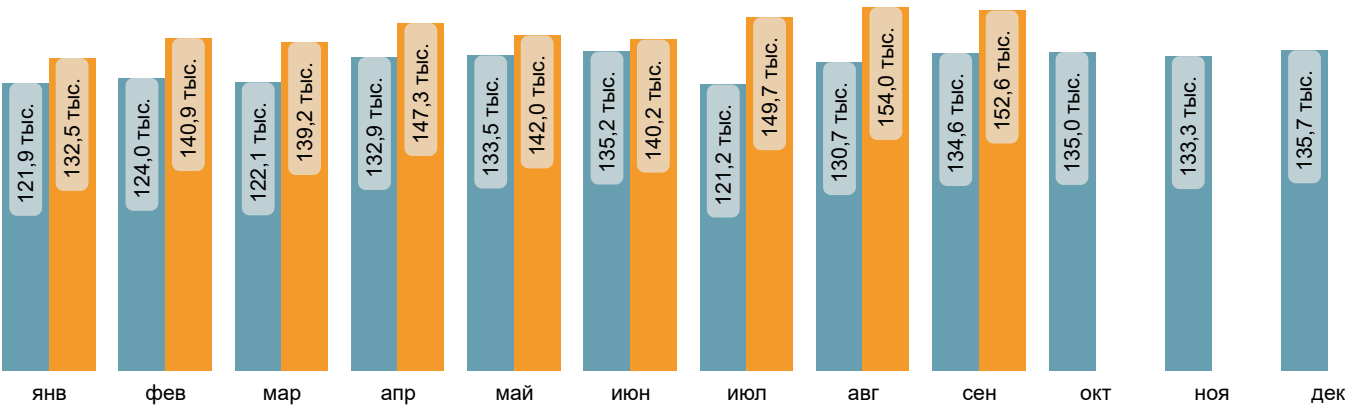
Казань. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб

ГД 2024 2025



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

ГД 2024 2025



Период: январь-август

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Казань	61,2 млрд	59,7 млрд
Казанская агломерация	14,6 млрд	7,6 млрд

Динамика 25/24

-2,4%
-47,6%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Казань	215,4 тыс.	239,1 тыс.
Казанская агломерация	130,2 тыс.	144,6 тыс.

Динамика 25/24

11,0%
11,1%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

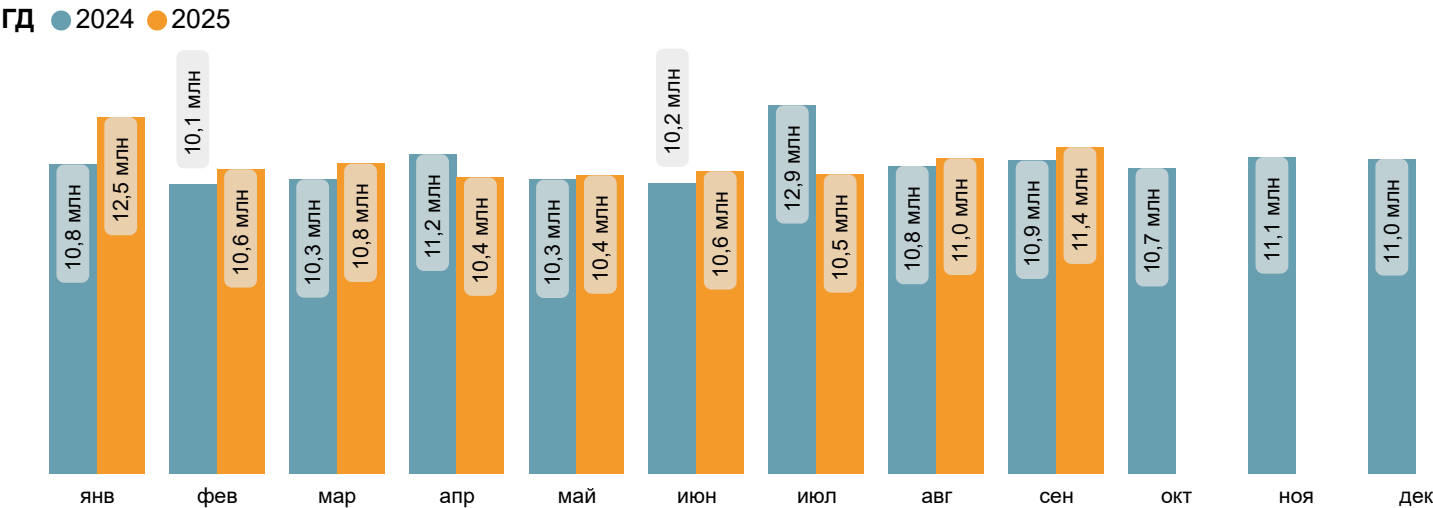
Локация	2024	2025
Казань	10,6 млн	10,8 млн
Казанская агломерация	5,5 млн	6,1 млн

Динамика 25/24

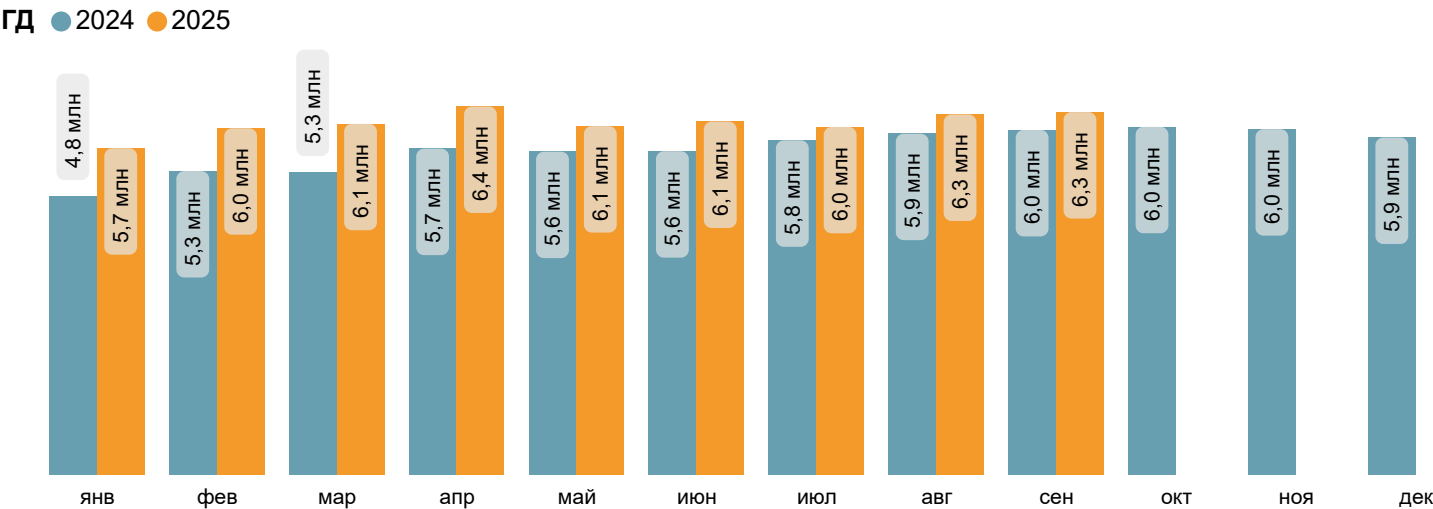
1,8%
10,7%

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

Казань. Средний бюджет лота в сделках, руб



Казанская агломерация. Средний бюджет лота в сделках, руб



Период: январь-август

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Казань	61,2 млрд	59,7 млрд	↓ -2,4%
Казанская агломерация	14,6 млрд	7,6 млрд	↓ -47,6%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Казань	215,4 тыс.	239,1 тыс.	↑ 11,0%
Казанская агломерация	130,2 тыс.	144,6 тыс.	↑ 11,1%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Казань	10,6 млн	10,8 млн	↑ 1,8%
Казанская агломерация	5,5 млн	6,1 млн	↑ 10,7%

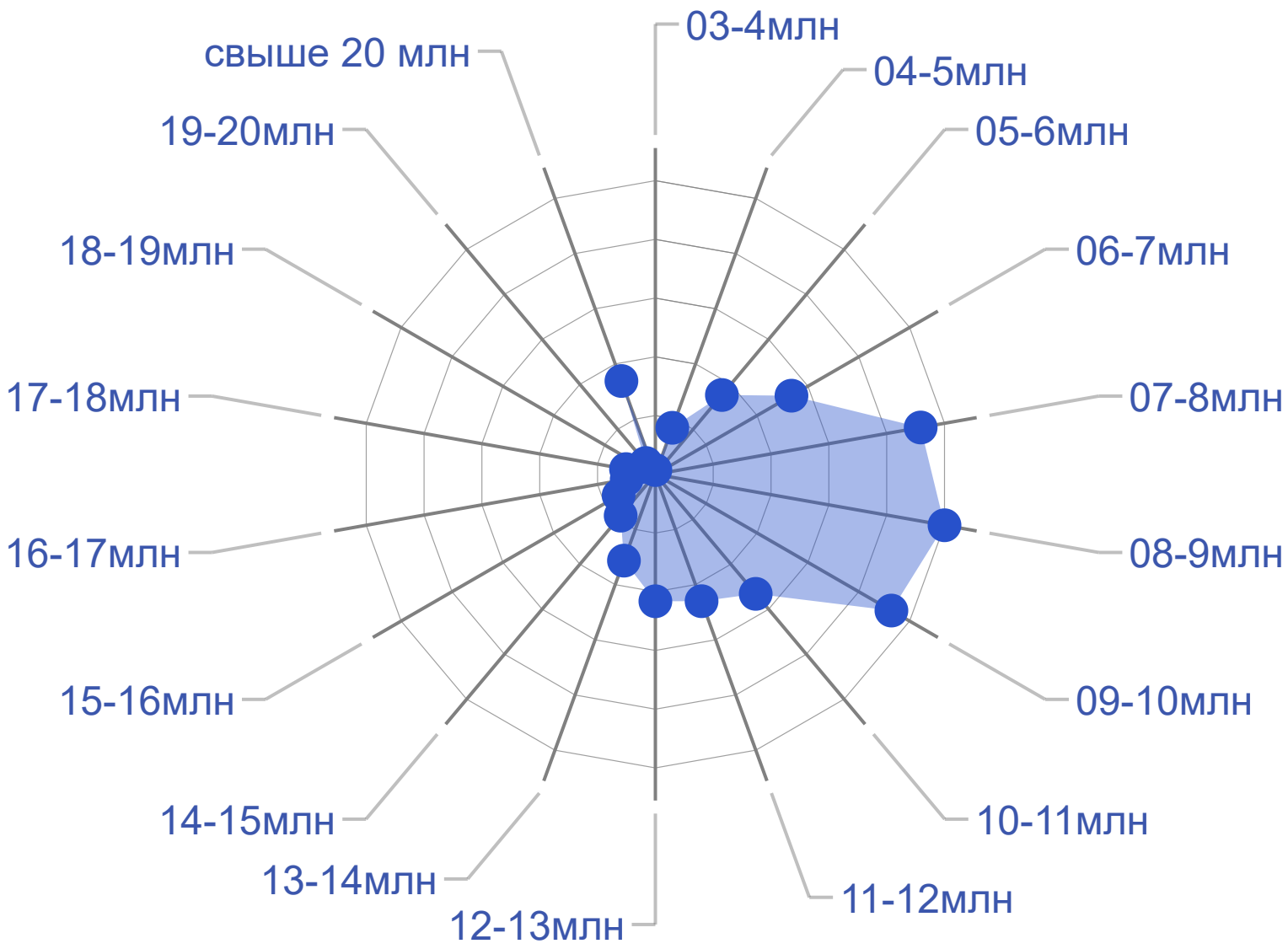
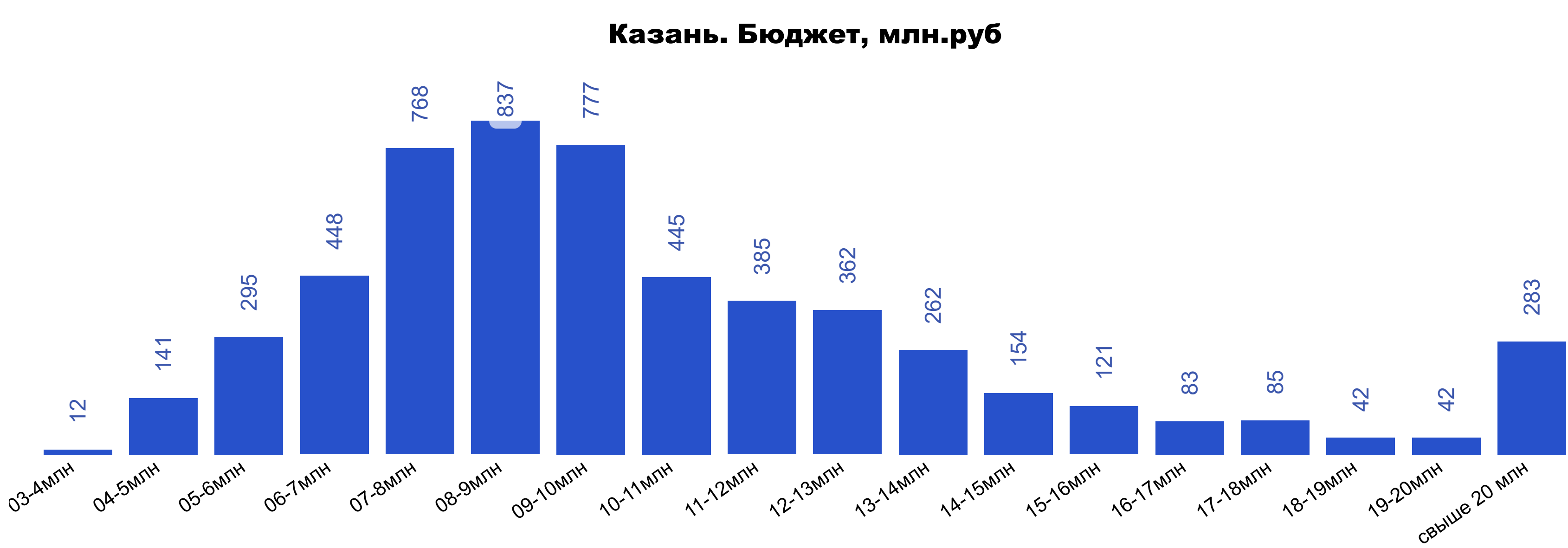
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

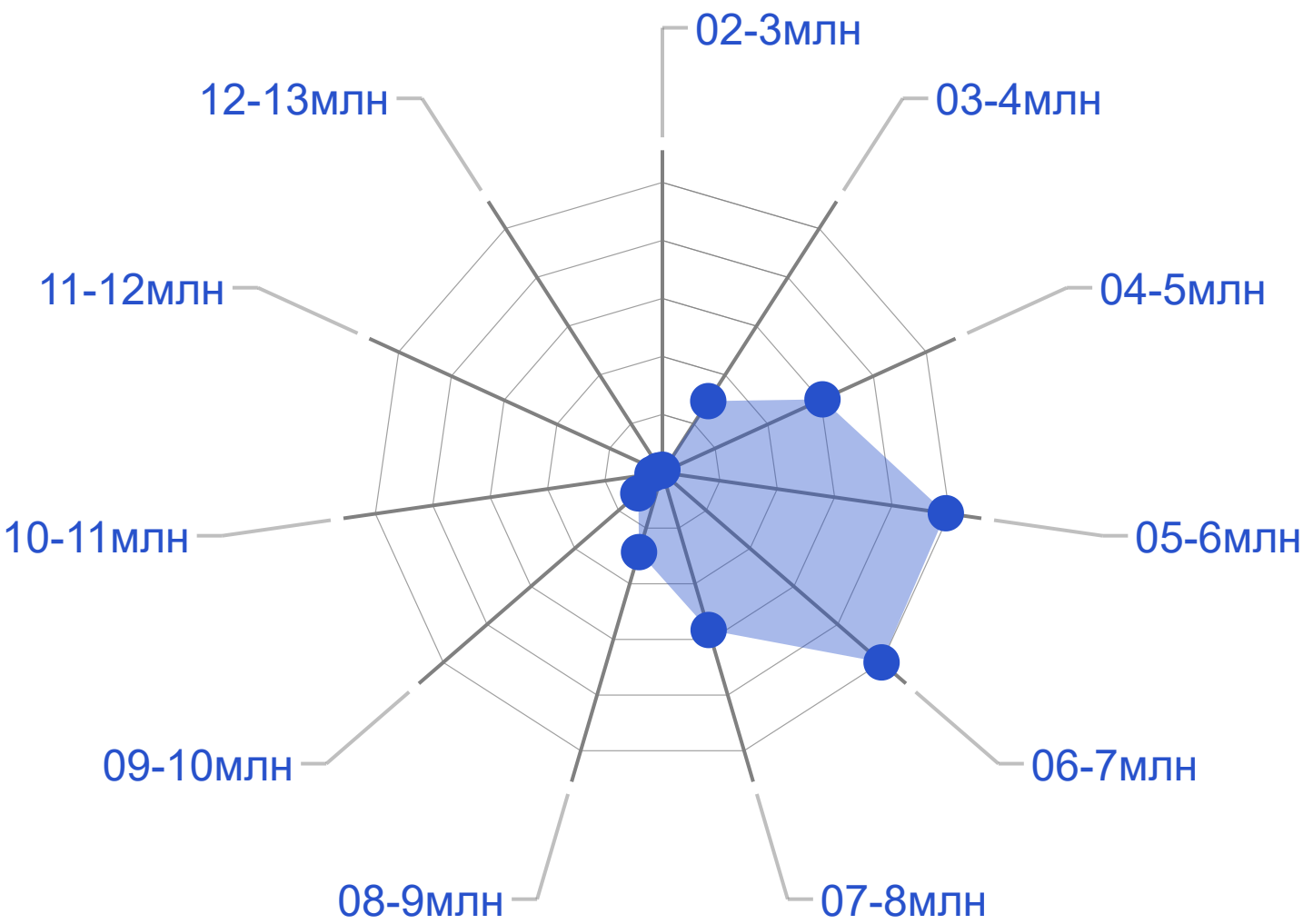
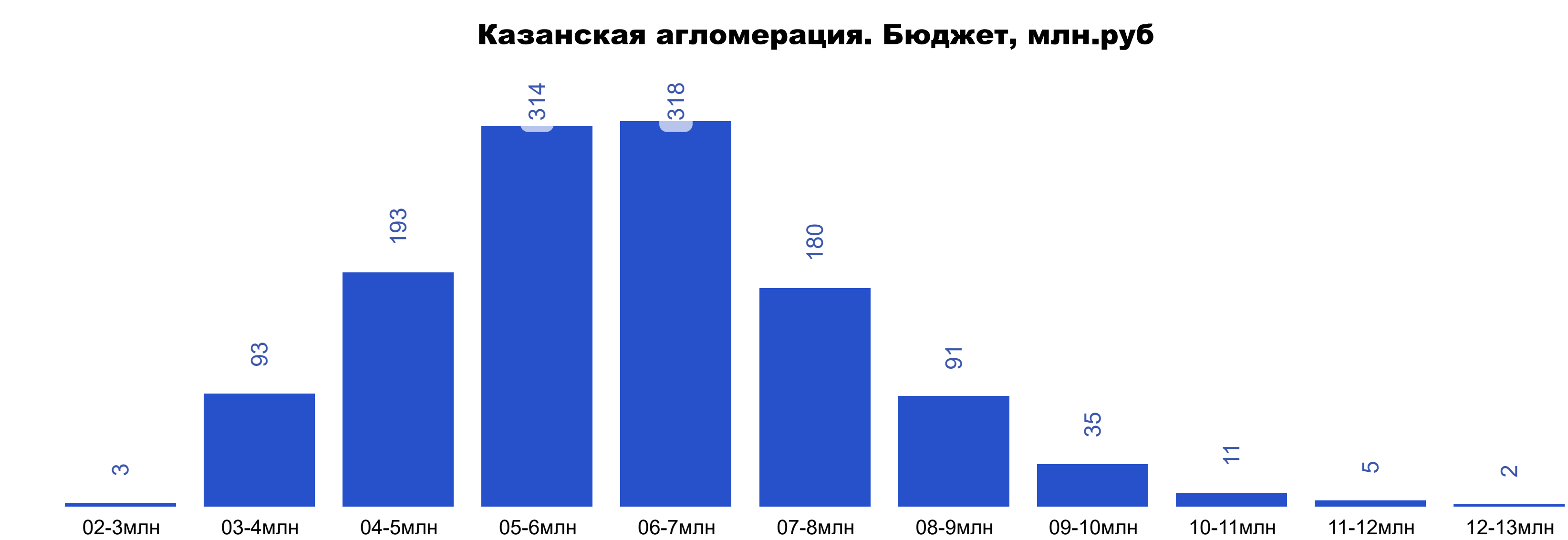
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Казань. Бюджет, млн.руб



Казанская агломерация. Бюджет, млн.руб

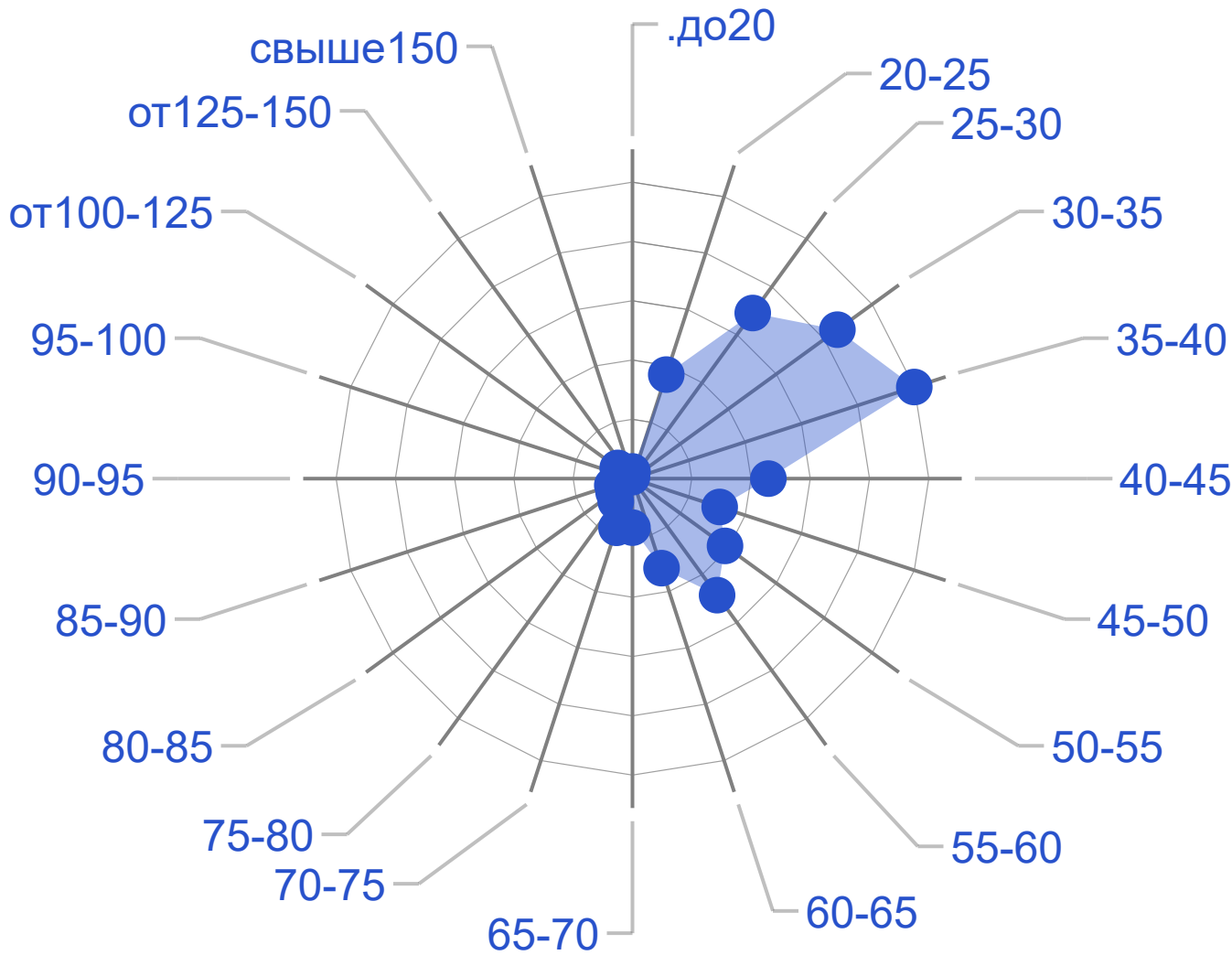
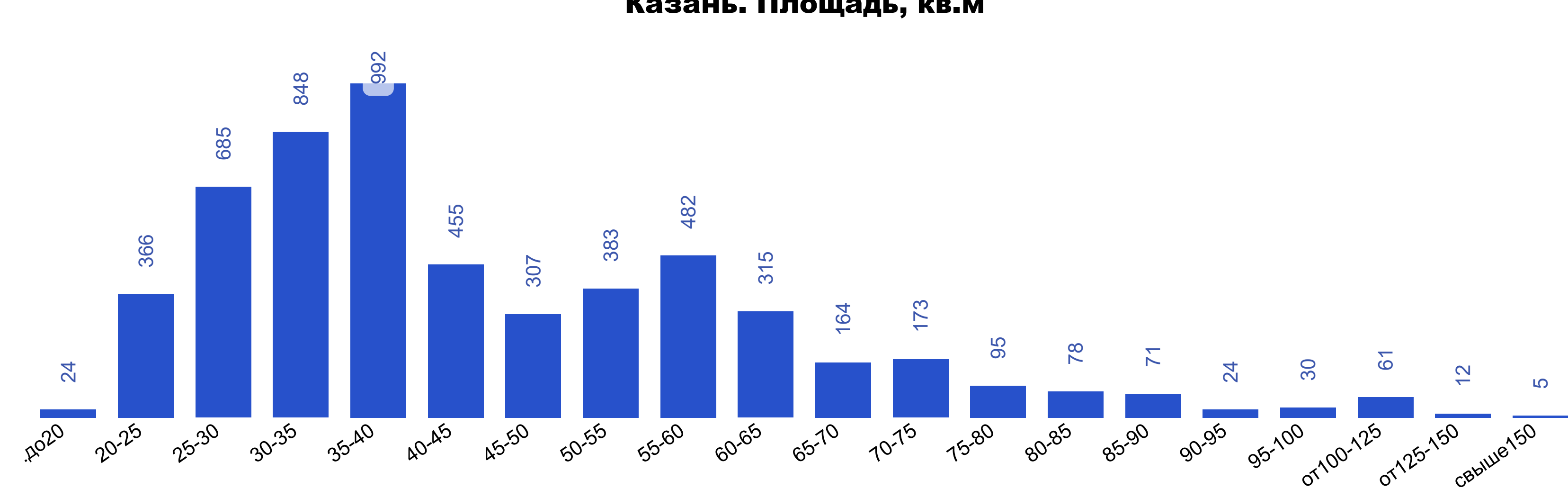


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

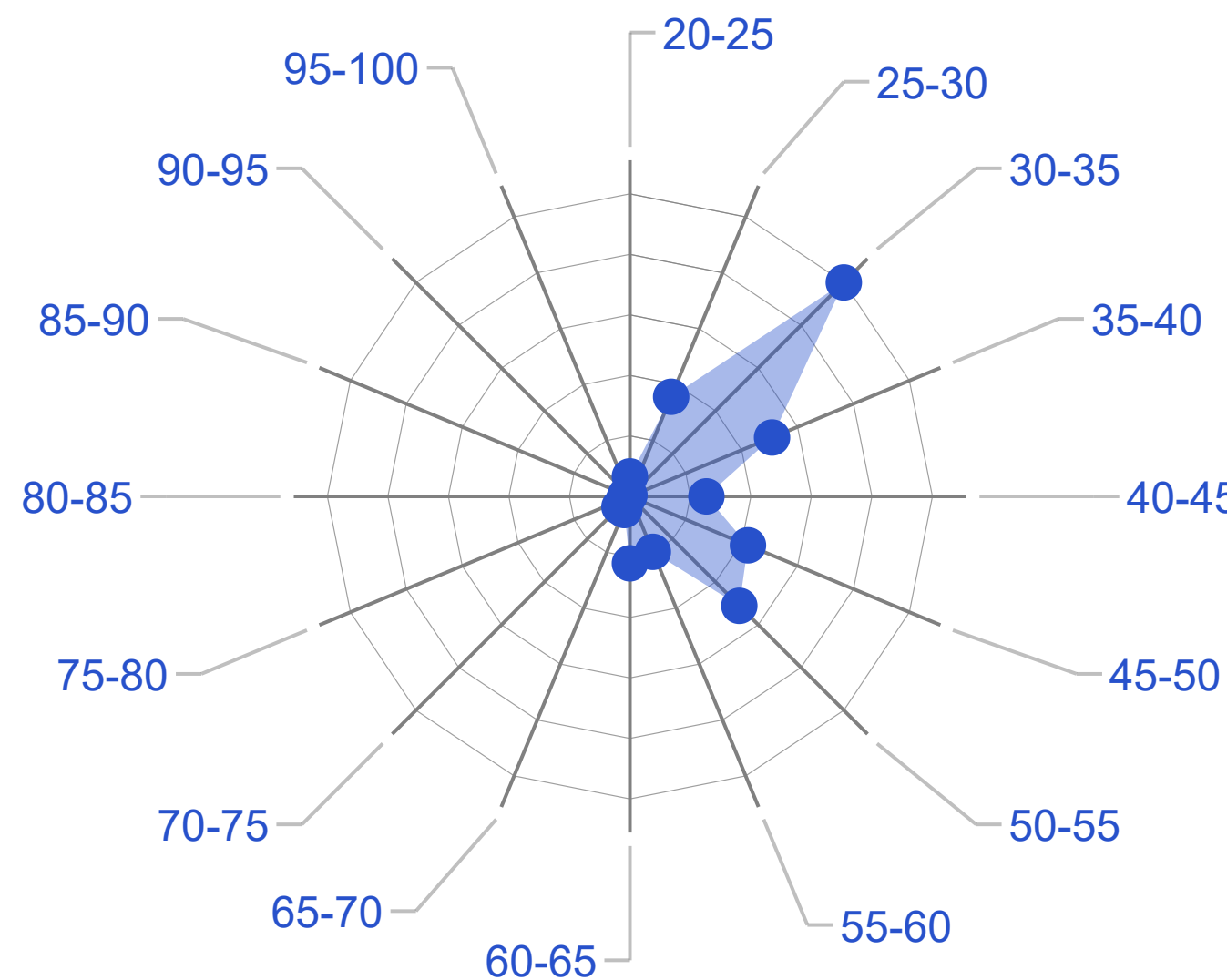
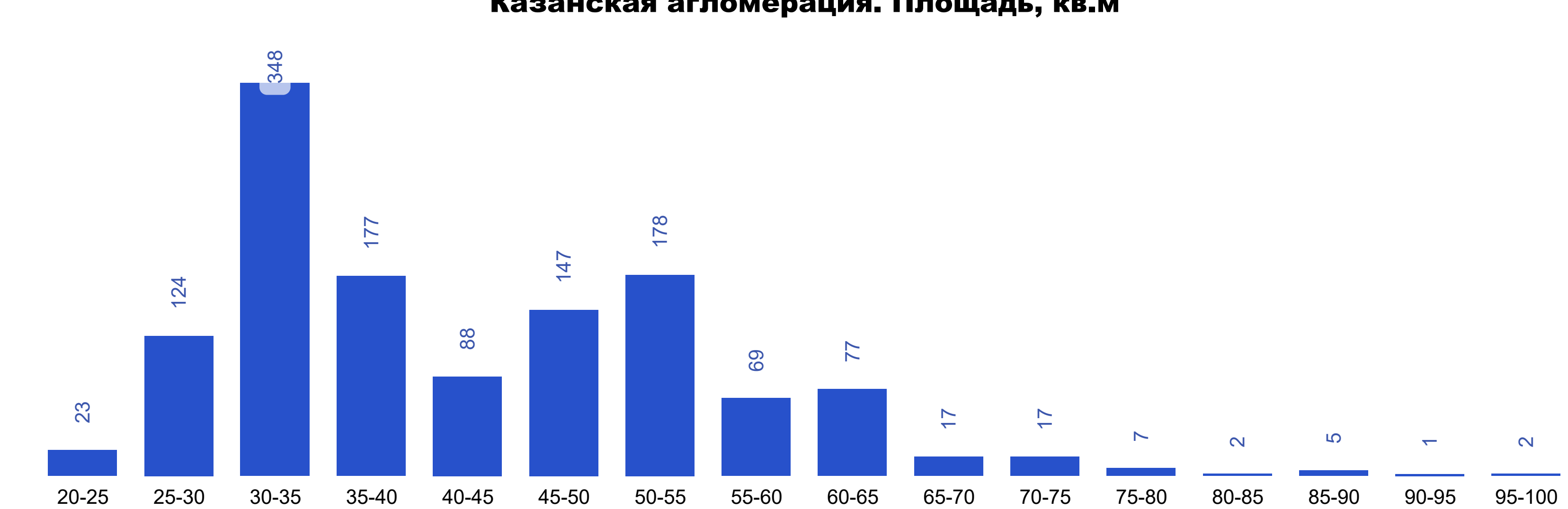
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Казань. Площадь, кв.м



Казанская агломерация. Площадь, кв.м

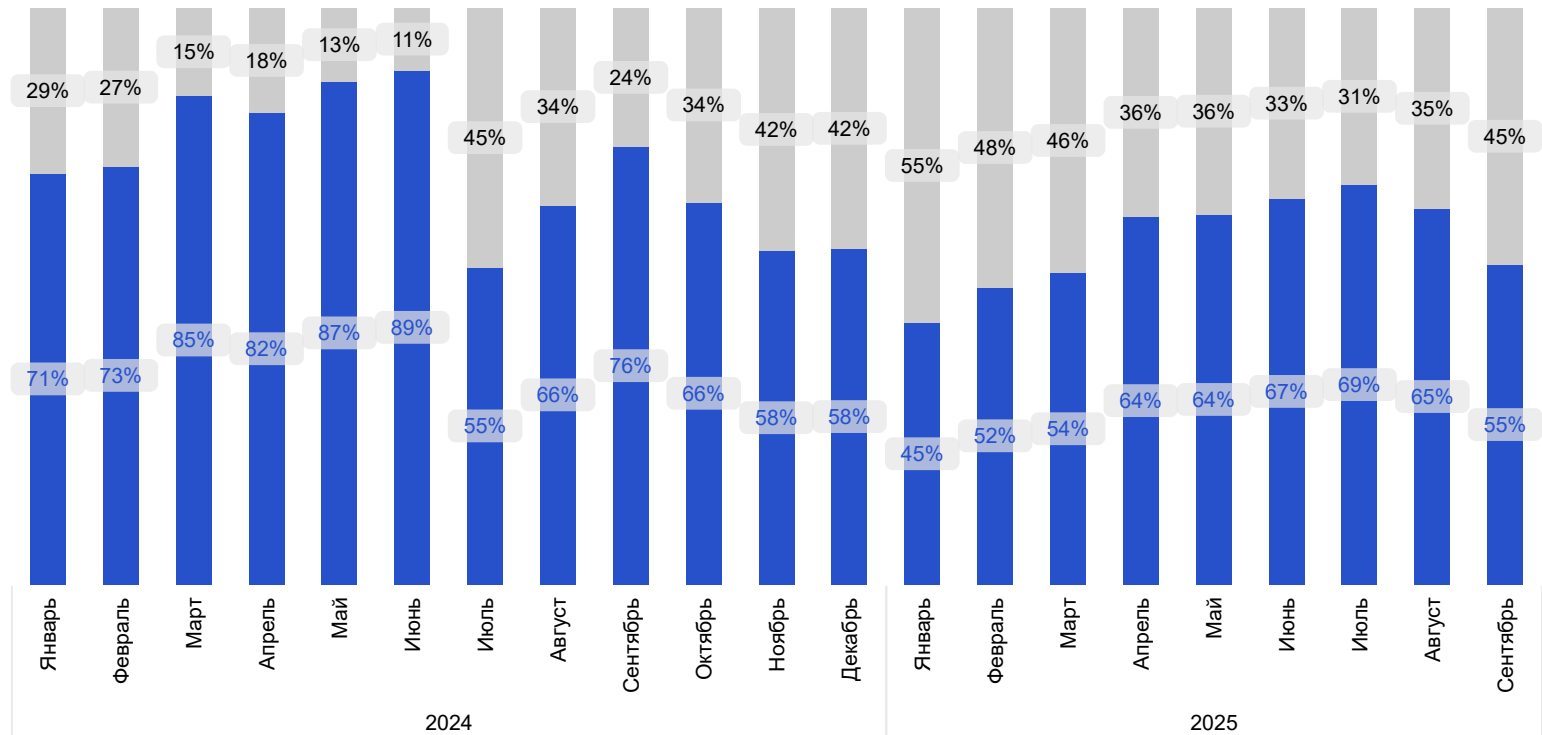


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

Казань. Кол-во лотов в сделках*, шт

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Ипотека Нет



Период: январь-август

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Казань	4 697	3 382

Динамика 25/24

↓ -28,0%

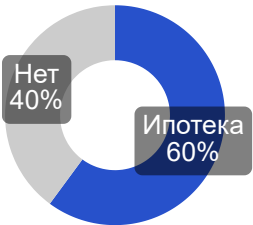
Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Казань	80,2%	60,7%

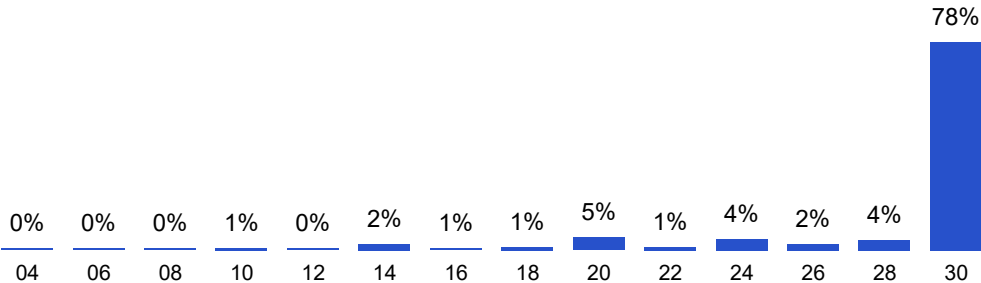
Динамика 25/24

↓

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
Казань	27,7	28,2

Динамика 25/24

↑

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

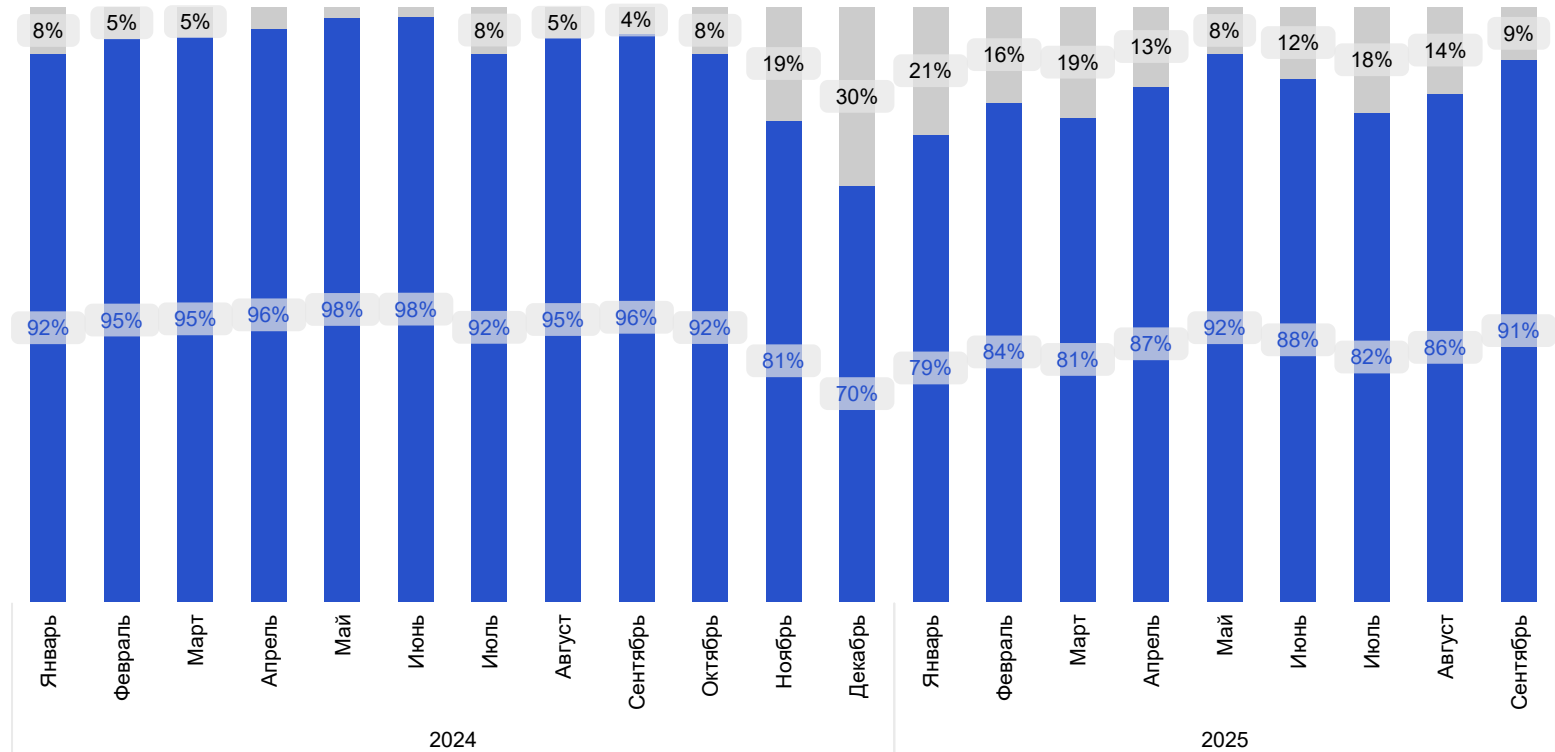
ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Ипотека Нет



Период: январь-август

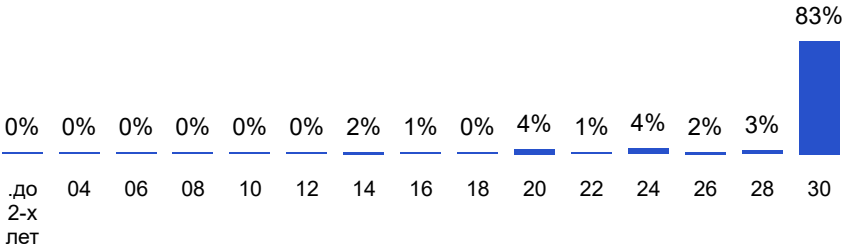
Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Казанская агломерация	2 549	1 095	↓ -57,0%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Казанская агломерация	96,4%	85,4%	↓

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	Динамика 25/24
Казанская агломерация	27,8	28,6	↑

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

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

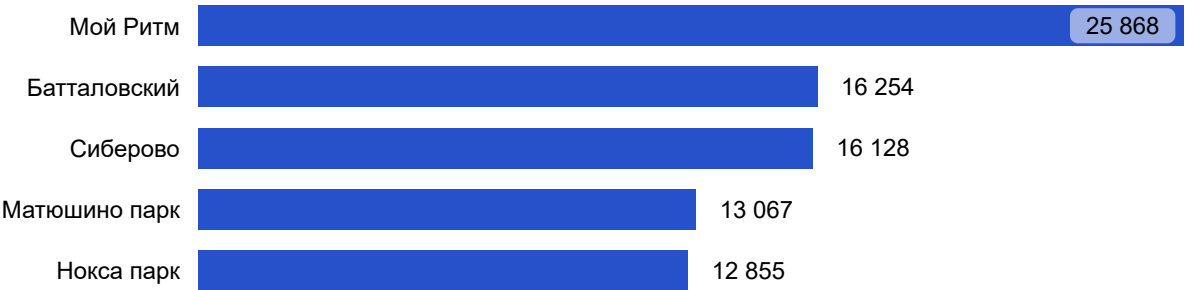
Период: январь-сентябрь

Казань. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

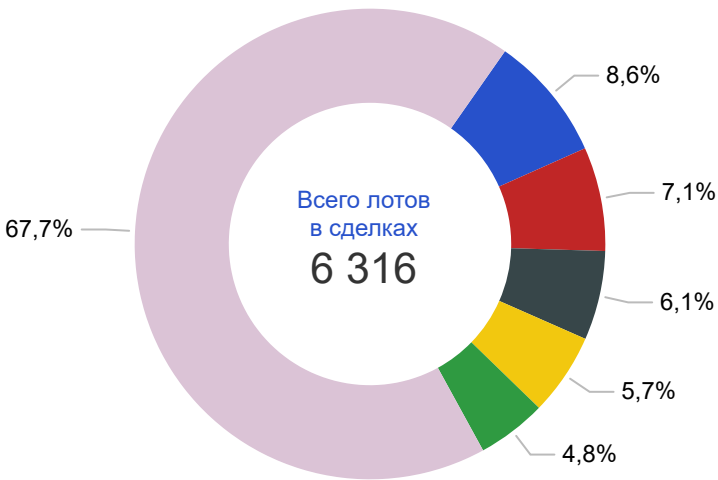
Кол-во, шт



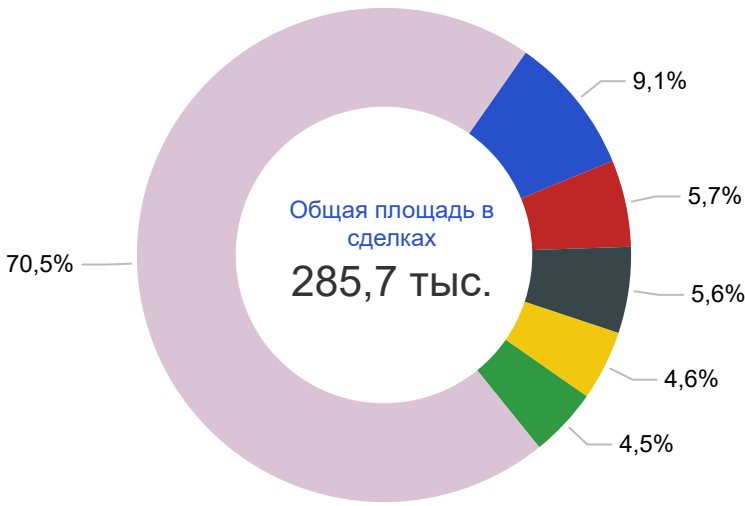
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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



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

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

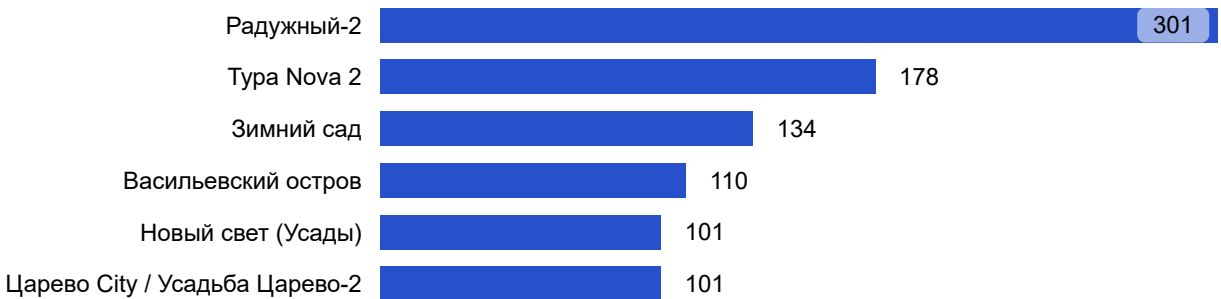
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

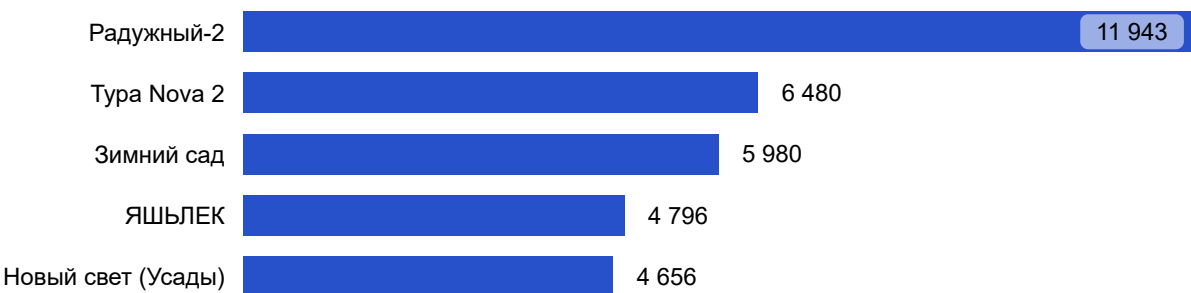
Период: январь-сентябрь

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

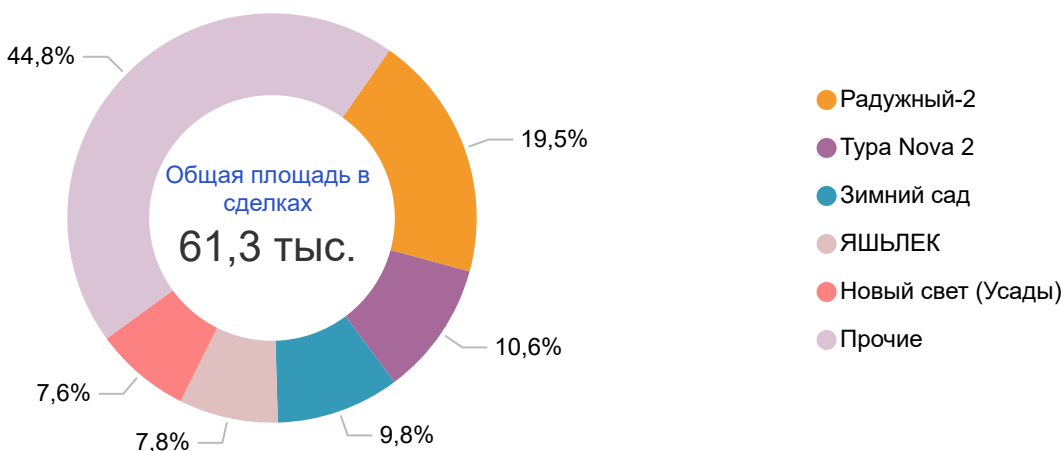
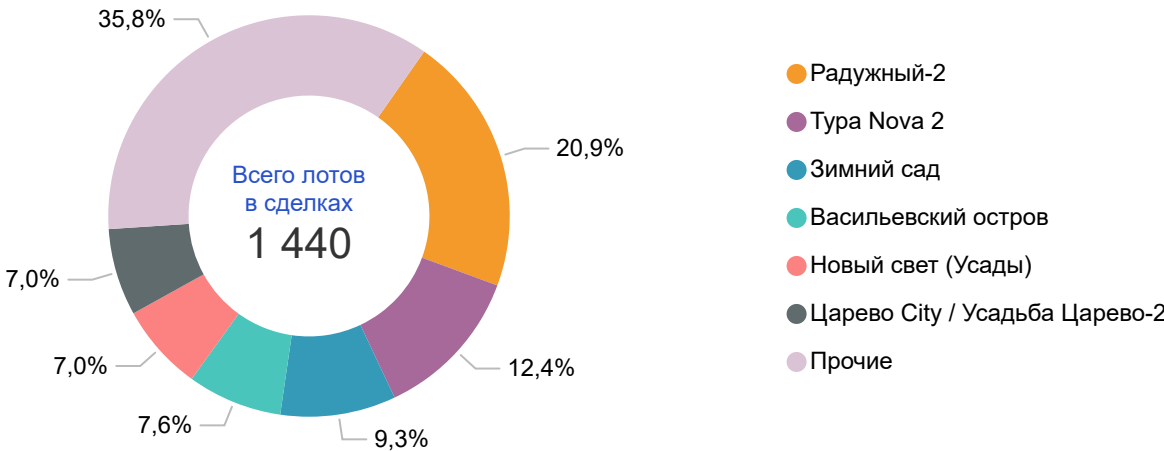
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



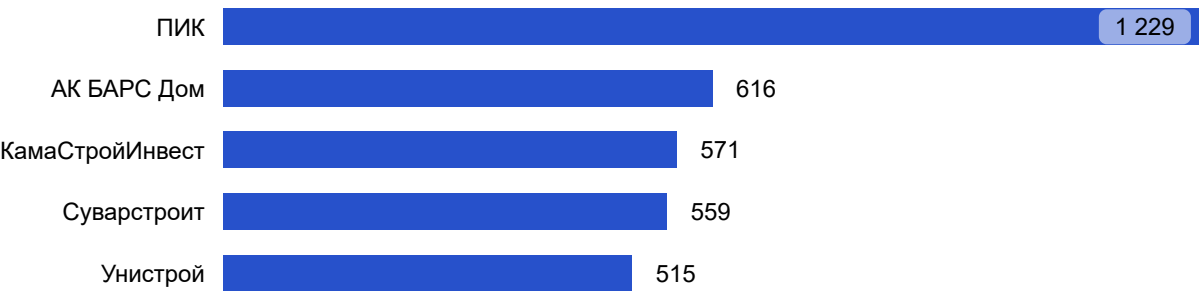
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

Период: январь-сентябрь

Казань. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

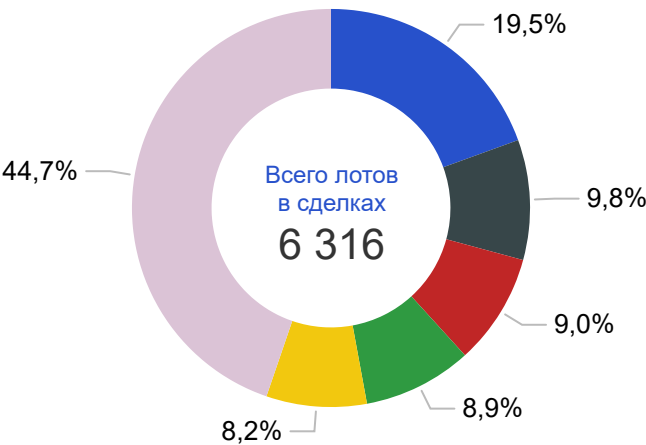
Кол-во, шт



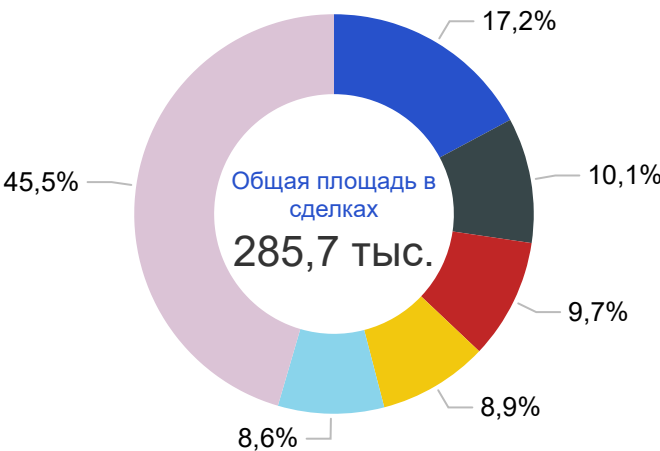
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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



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

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

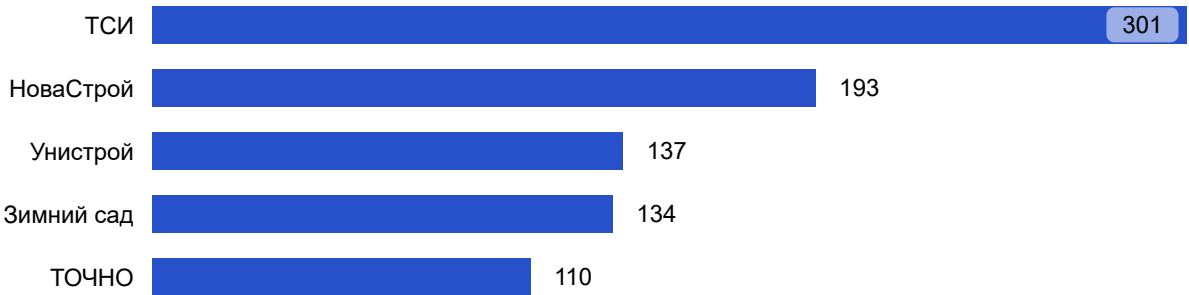
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

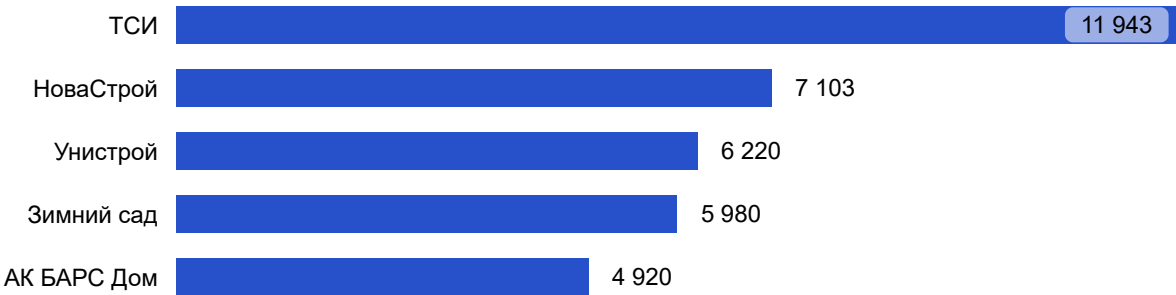
Период: январь-сентябрь

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

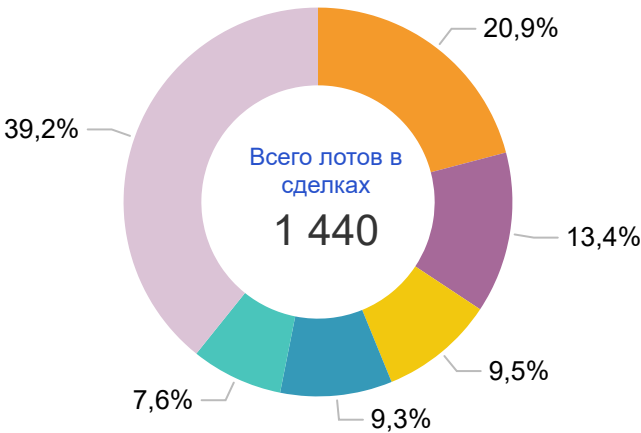
Кол-во, шт



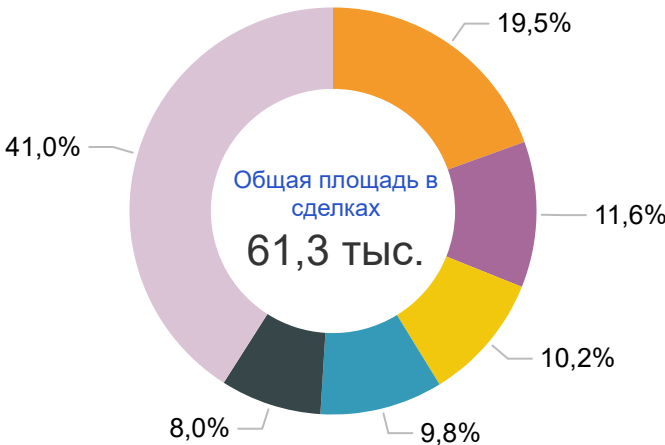
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- ТСИ
- НоваСтрой
- Унистрой
- Зимний сад
- ТОЧНО
- Прочие



- ТСИ
- НоваСтрой
- Унистрой
- Зимний сад
- АК БАРС Дом
- Прочие

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

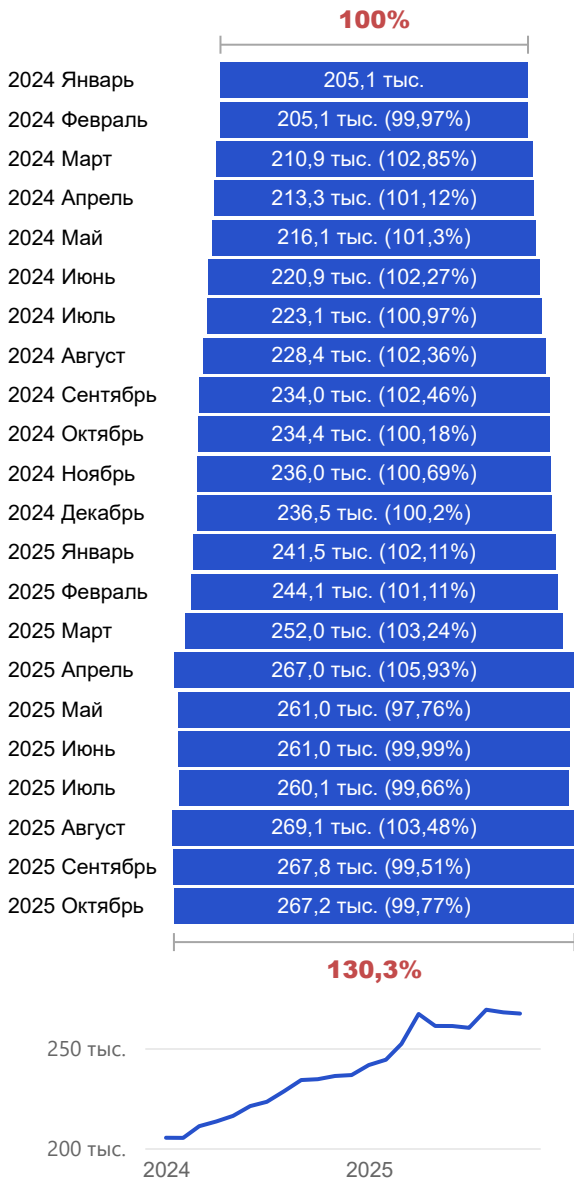
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

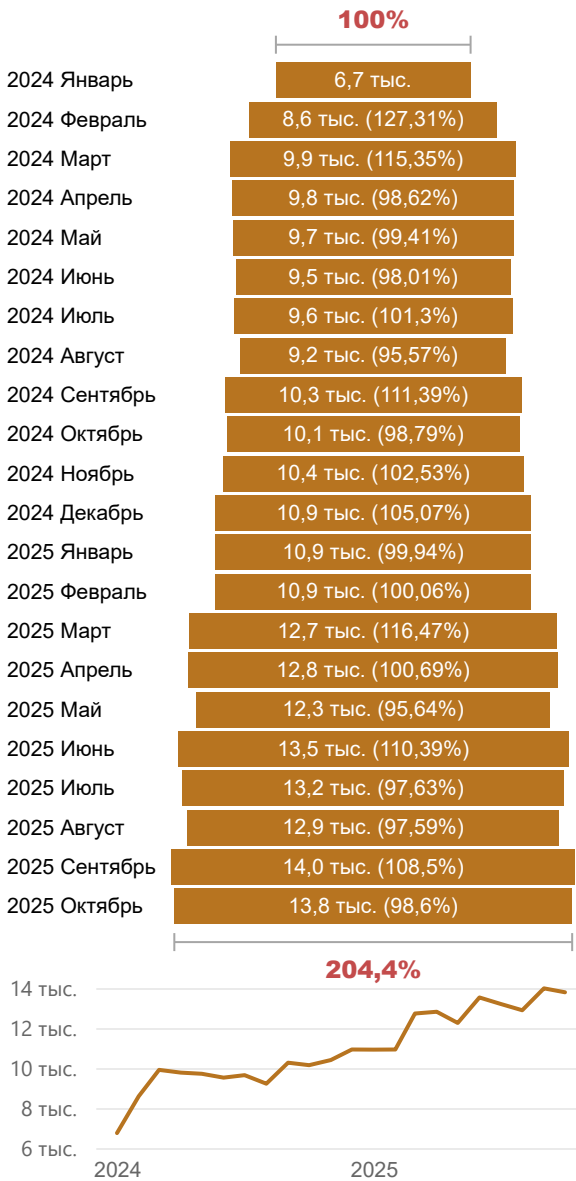
Казань

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

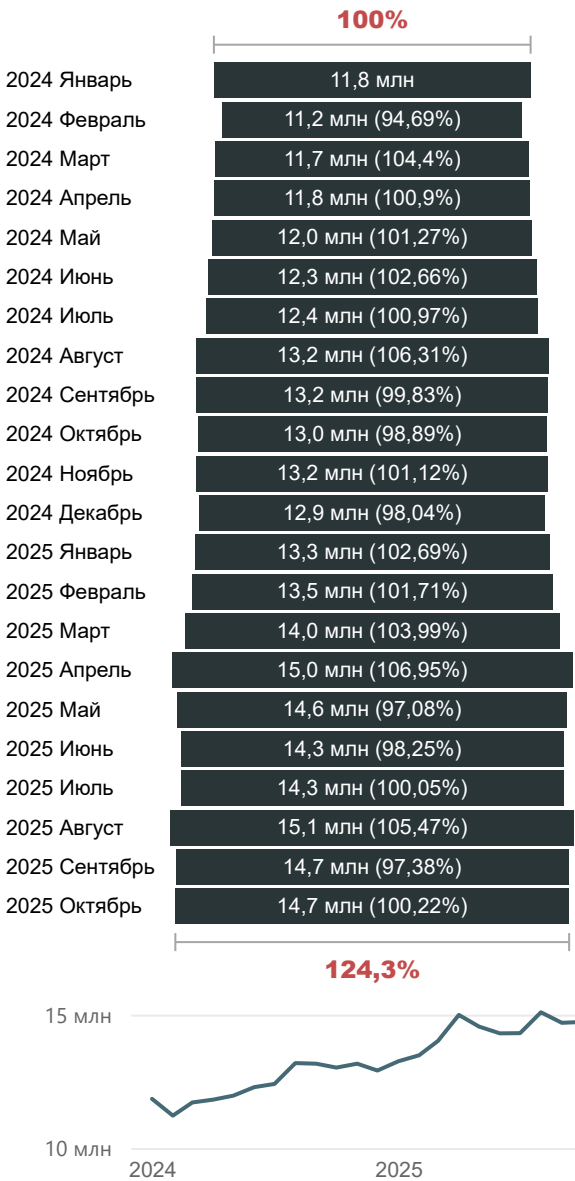
Цена кв.м.,руб



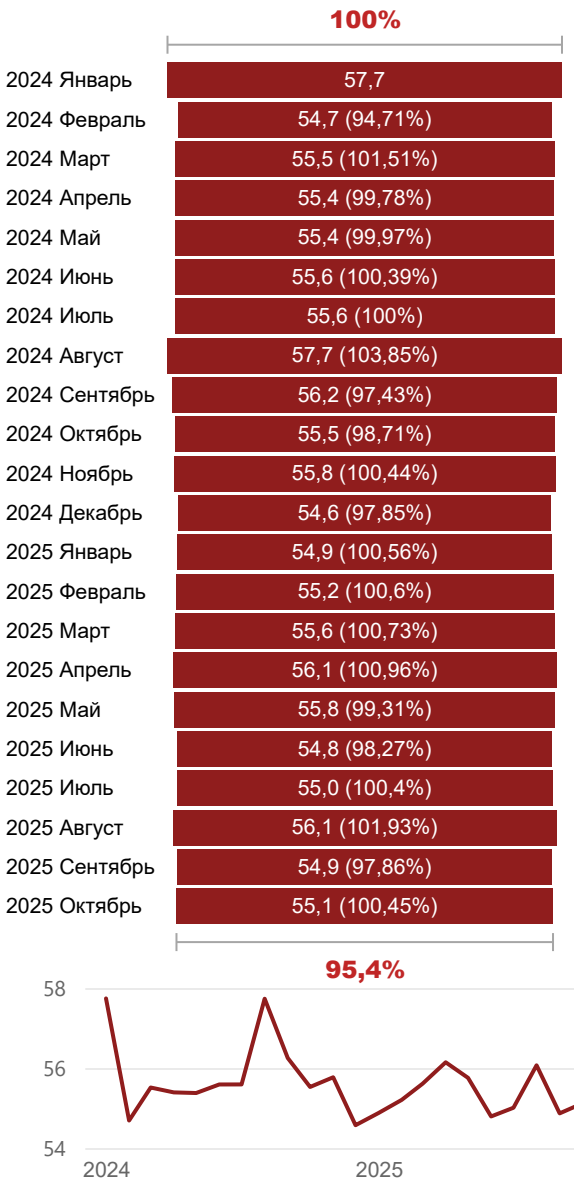
Кол-во лотов, шт



Ср.бюджет, руб



Ср. площадь лота, кв.м



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

Казанская агломерация

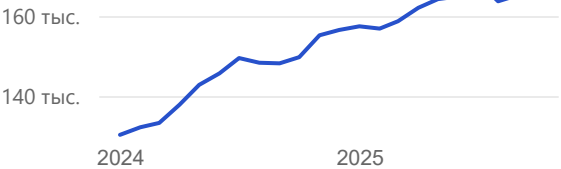
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

2024 Январь	130,3 тыс.
2024 Февраль	132,2 тыс. (101,45%)
2024 Март	133,3 тыс. (100,83%)
2024 Апрель	137,8 тыс. (103,41%)
2024 Май	142,8 тыс. (103,6%)
2024 Июнь	145,7 тыс. (102,01%)
2024 Июль	149,5 тыс. (102,63%)
2024 Август	148,3 тыс. (99,21%)
2024 Сентябрь	148,2 тыс. (99,9%)
2024 Октябрь	149,7 тыс. (101,04%)
2024 Ноябрь	155,2 тыс. (103,65%)
2024 Декабрь	156,5 тыс. (100,86%)
2025 Январь	157,4 тыс. (100,59%)
2025 Февраль	156,8 тыс. (99,64%)
2025 Март	158,7 тыс. (101,18%)
2025 Апрель	162,0 тыс. (102,11%)
2025 Май	164,2 тыс. (101,34%)
2025 Июнь	164,9 тыс. (100,4%)
2025 Июль	168,6 тыс. (102,26%)
2025 Август	163,7 тыс. (97,08%)
2025 Сентябрь	165,2 тыс. (100,96%)
2025 Октябрь	166,0 тыс. (100,44%)

127,4%

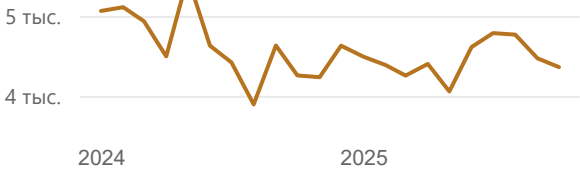


Кол-во лотов, шт

100%

2024 Январь	5,1 тыс.
2024 Февраль	5,1 тыс. (100,93%)
2024 Март	4,9 тыс. (96,56%)
2024 Апрель	4,5 тыс. (91,1%)
2024 Май	5,5 тыс. (122,05%)
2024 Июнь	4,6 тыс. (84,38%)
2024 Июль	4,4 тыс. (95,48%)
2024 Август	3,9 тыс. (88,12%)
2024 Сентябрь	4,6 тыс. (118,9%)
2024 Октябрь	4,3 тыс. (91,92%)
2024 Ноябрь	4,2 тыс. (99,48%)
2024 Декабрь	4,6 тыс. (109,3%)
2025 Январь	4,5 тыс. (97,04%)
2025 Февраль	4,4 тыс. (97,66%)
2025 Март	4,3 тыс. (96,99%)
2025 Апрель	4,4 тыс. (103,43%)
2025 Май	4,1 тыс. (92,18%)
2025 Июнь	4,6 тыс. (113,68%)
2025 Июль	4,8 тыс. (103,77%)
2025 Август	4,8 тыс. (99,6%)
2025 Сентябрь	4,5 тыс. (93,79%)
2025 Октябрь	4,4 тыс. (97,54%)

86,1%

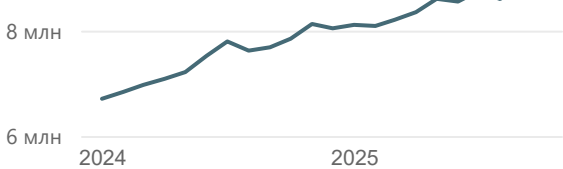


Ср.бюджет, руб

100%

2024 Январь	6,7 млн
2024 Февраль	6,8 млн (101,95%)
2024 Март	7,0 млн (101,94%)
2024 Апрель	7,1 млн (101,66%)
2024 Май	7,2 млн (101,8%)
2024 Июнь	7,5 млн (104,29%)
2024 Июль	7,8 млн (103,62%)
2024 Август	7,6 млн (97,76%)
2024 Сентябрь	7,7 млн (100,83%)
2024 Октябрь	7,8 млн (102,12%)
2024 Ноябрь	8,1 млн (103,56%)
2024 Декабрь	8,0 млн (98,99%)
2025 Январь	8,1 млн (100,82%)
2025 Февраль	8,1 млн (99,74%)
2025 Март	8,2 млн (101,44%)
2025 Апрель	8,4 млн (101,77%)
2025 Май	8,6 млн (103,03%)
2025 Июнь	8,6 млн (99,4%)
2025 Июль	8,8 млн (102,36%)
2025 Август	8,6 млн (98,25%)
2025 Сентябрь	8,8 млн (102,82%)
2025 Октябрь	9,0 млн (101,5%)

133,8%

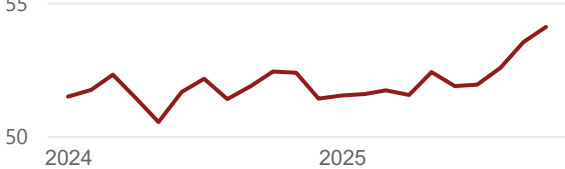


Ср. площадь лота, кв.м

100%

2024 Январь	51,5
2024 Февраль	51,7 (100,49%)
2024 Март	52,3 (101,1%)
2024 Апрель	51,4 (98,31%)
2024 Май	50,5 (98,27%)
2024 Июнь	51,7 (102,23%)
2024 Июль	52,1 (100,96%)
2024 Август	51,4 (98,54%)
2024 Сентябрь	51,9 (100,93%)
2024 Октябрь	52,4 (101,07%)
2024 Ноябрь	52,4 (99,91%)
2024 Декабрь	51,4 (98,15%)
2025 Январь	51,5 (100,23%)
2025 Февраль	51,6 (100,11%)
2025 Март	51,7 (100,27%)
2025 Апрель	51,5 (99,67%)
2025 Май	52,4 (101,66%)
2025 Июнь	51,9 (99%)
2025 Июль	51,9 (100,1%)
2025 Август	52,6 (101,21%)
2025 Сентябрь	53,5 (101,85%)
2025 Октябрь	54,1 (101,06%)

105,1%



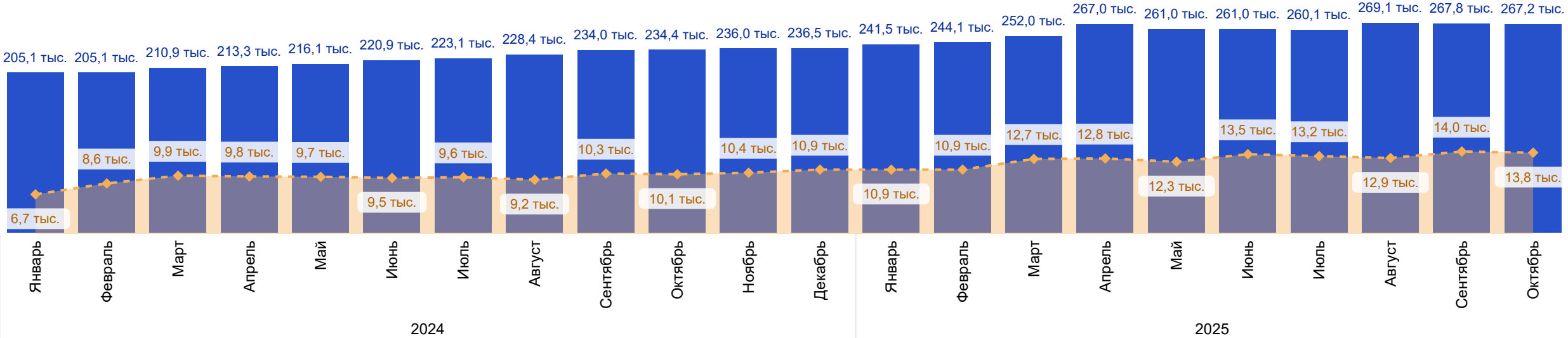
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

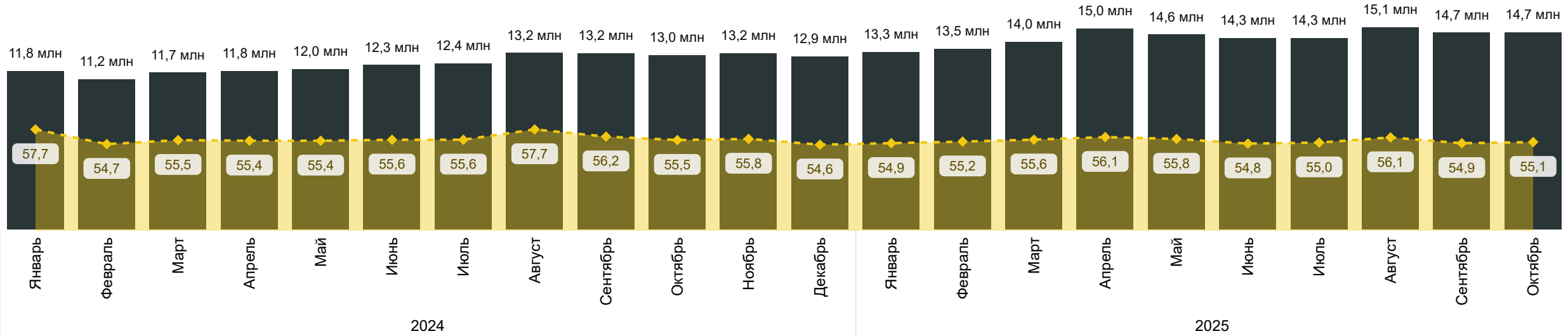
Казань

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



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



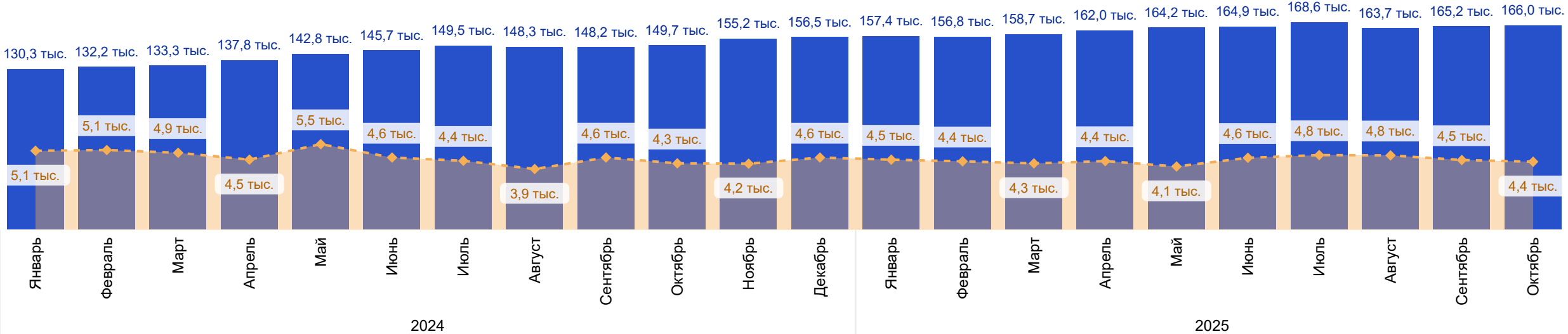
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

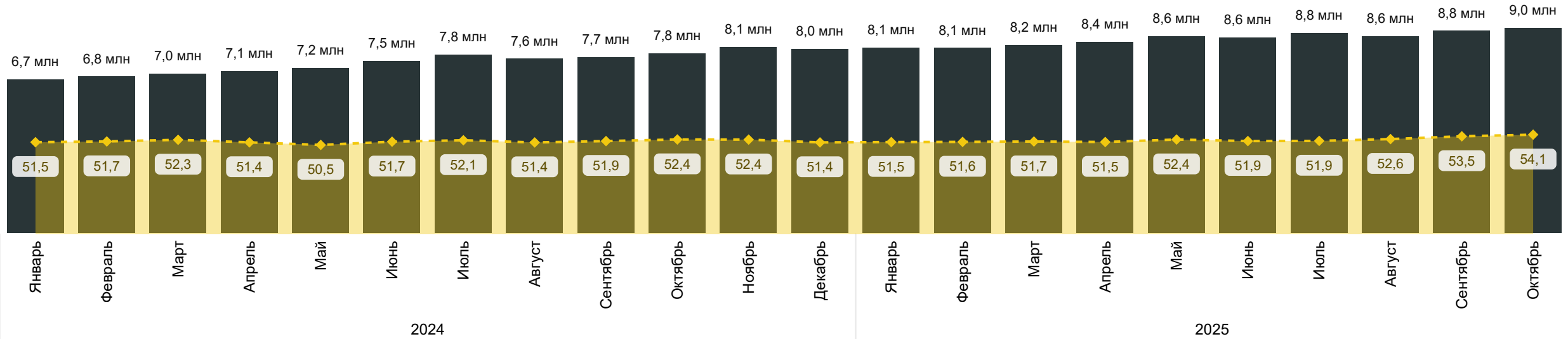
Казанская агломерация

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

● 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 ОКТЯБРЬ 2025

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	Казань			
	2. Комфорт	3. Бизнес	4. Элитный	5. Премиум
1. Строительство не начато				
ср/взв цена кв.м, руб.		276,3 тыс.		444,7 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		19,9 тыс.		5,5 тыс.
2. Работы нулевого цикла				
ср/взв цена кв.м, руб.	229,0 тыс.	267,9 тыс.		586,2 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	106,7 тыс.	60,1 тыс.		2,8 тыс.
3. Начало монтажных работ				
ср/взв цена кв.м, руб.	278,0 тыс.	319,3 тыс.		572,9 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	40,6 тыс.	2,6 тыс.		2,4 тыс.
4. Монтажные и отделочные работы				
ср/взв цена кв.м, руб.	226,3 тыс.	331,0 тыс.		618,1 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	343,4 тыс.	92,9 тыс.		25,3 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии				
ср/взв цена кв.м, руб.		460,2 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м		0,7 тыс.		
6. Введен в эксплуатацию				
ср/взв цена кв.м, руб.	205,9 тыс.	272,6 тыс.	615,8 тыс.	440,2 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	36,8 тыс.	13,6 тыс.	5,0 тыс.	1,5 тыс.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ.
РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ
НА ОКТЯБРЬ 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.		151,0 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		27,7 тыс.	
3. Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.		170,1 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		27,0 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	178,3 тыс.	165,1 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	39,0 тыс.	107,3 тыс.	
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии			
ср/взв цена кв.м, руб.		172,3 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		6,4 тыс.	
6. Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	136,8 тыс.	145,4 тыс.	209,1 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	11,6 тыс.	8,1 тыс.	8,9 тыс.