



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 ГГ.

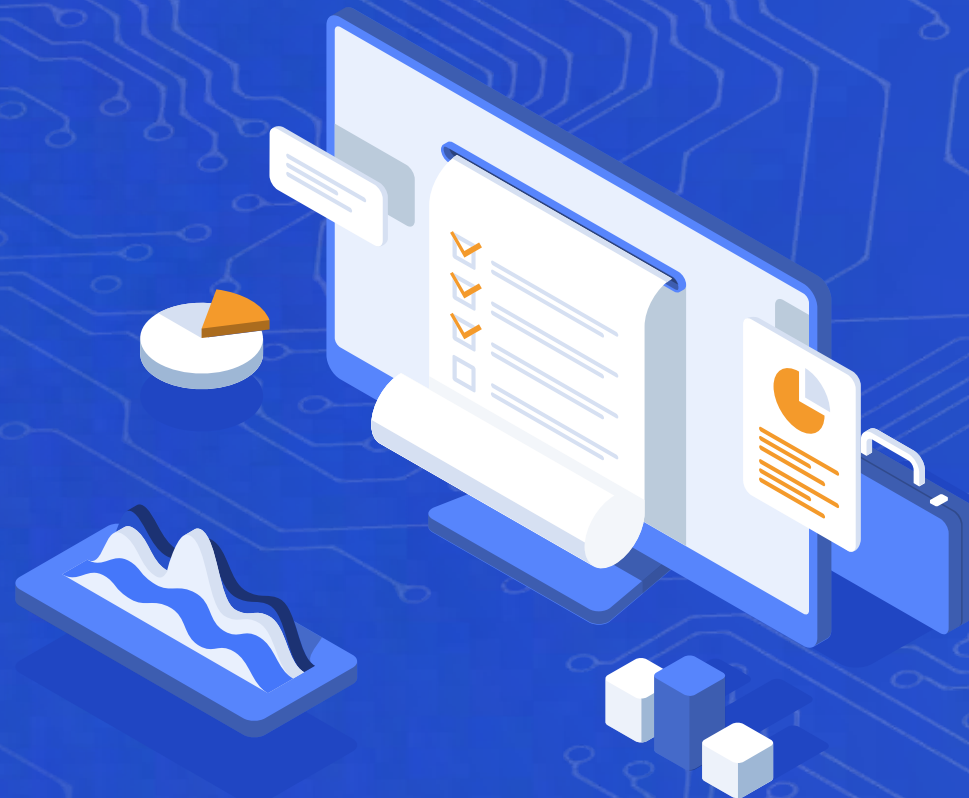
Г. СОЧИ

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.

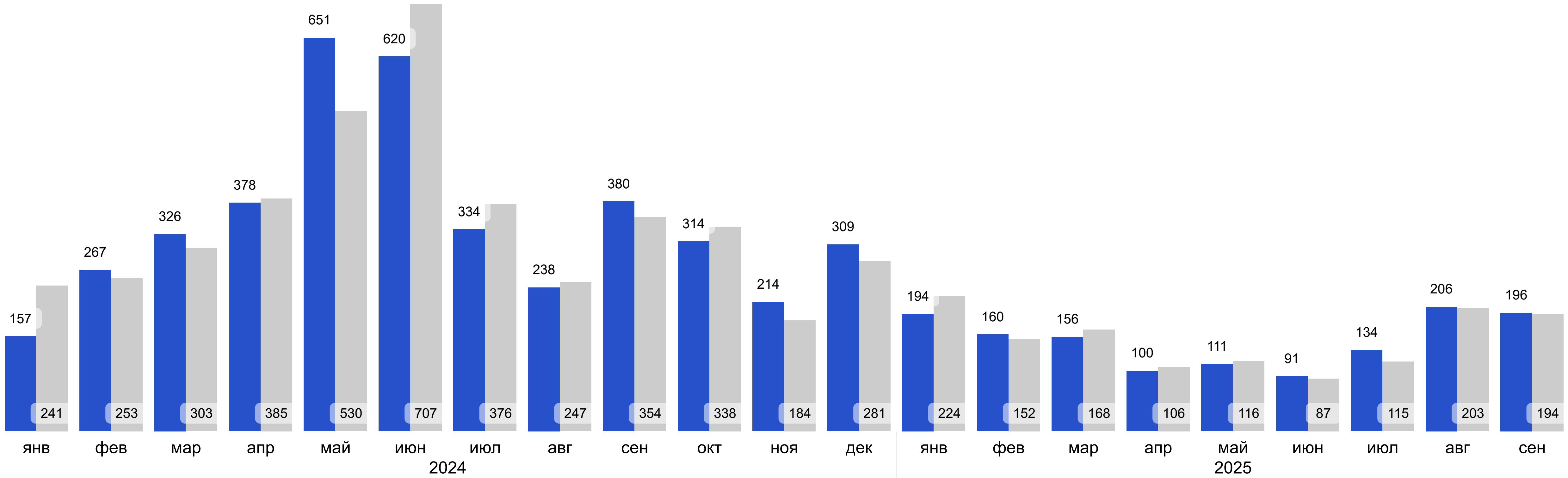
Ценообразование представлено на основе расчетных методов. **Средние** показатели рассчитаны как **средневзвешенные** показатели на группу.

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.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи



по Дате регистрации

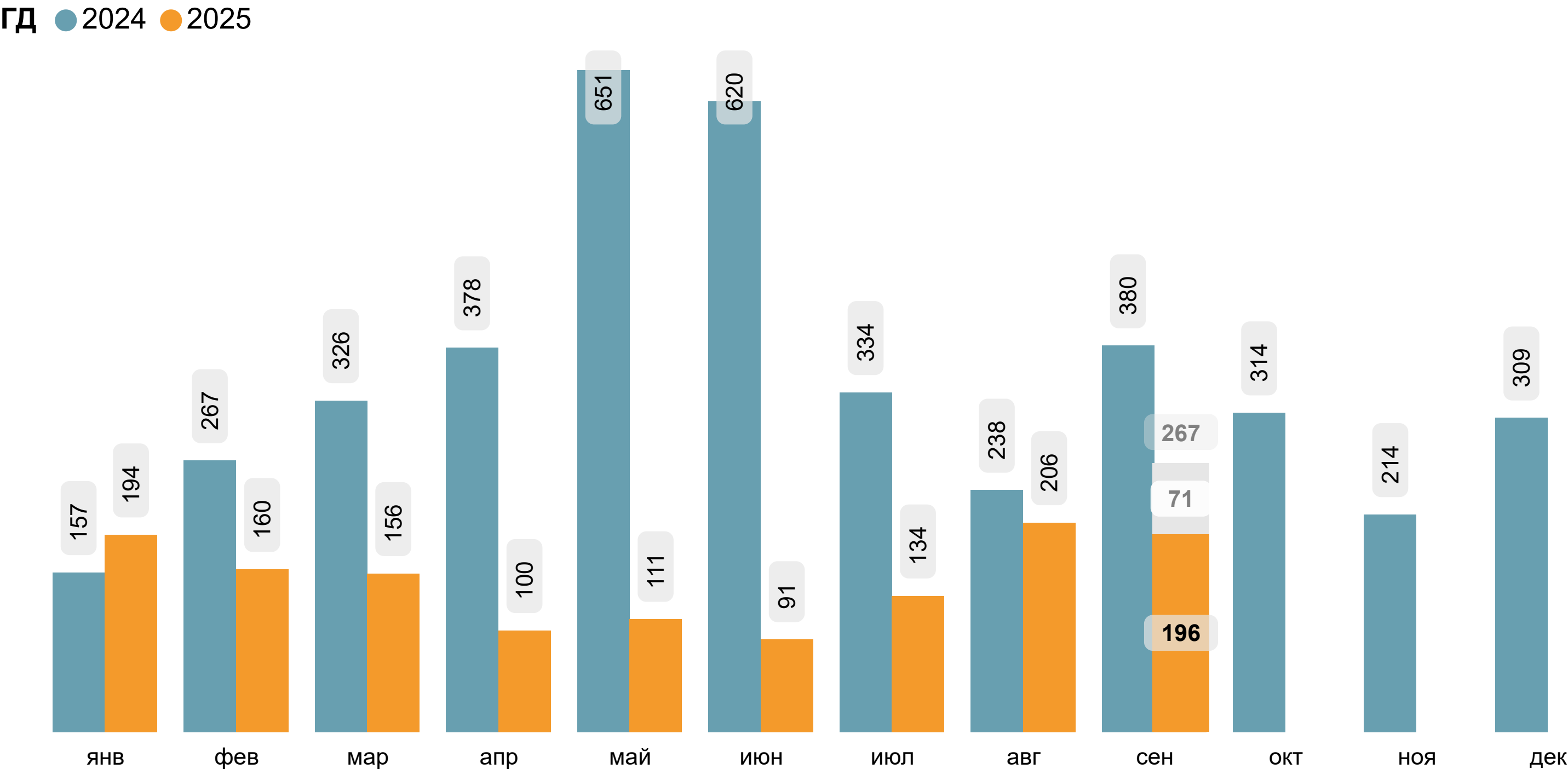
по Дате договора

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-август

Сочи. Кол-во лотов в сделках, шт.



Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Сочи	2,97 тыс.	1,15 тыс.	↓ -61,2%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

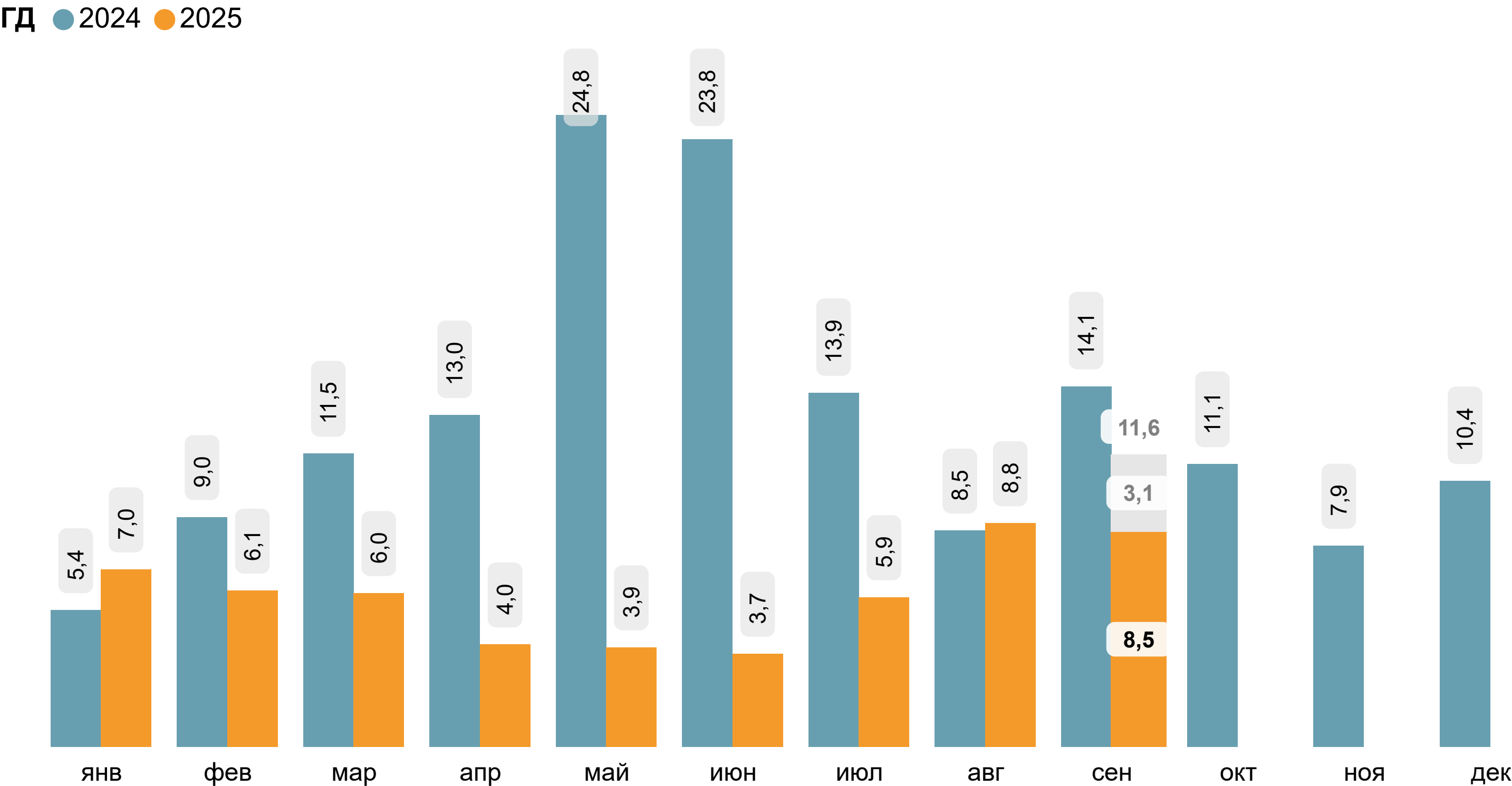
ГД 2024		
Локация	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Сочи	36	1,2%

Прогнозные показатели

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

Период: январь-август

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



Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025
Сочи	109,8 тыс.	45,3 тыс.

Динамика 25/24

↓ -58,7%

Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025
Сочи	37,0	39,3

Динамика 25/24

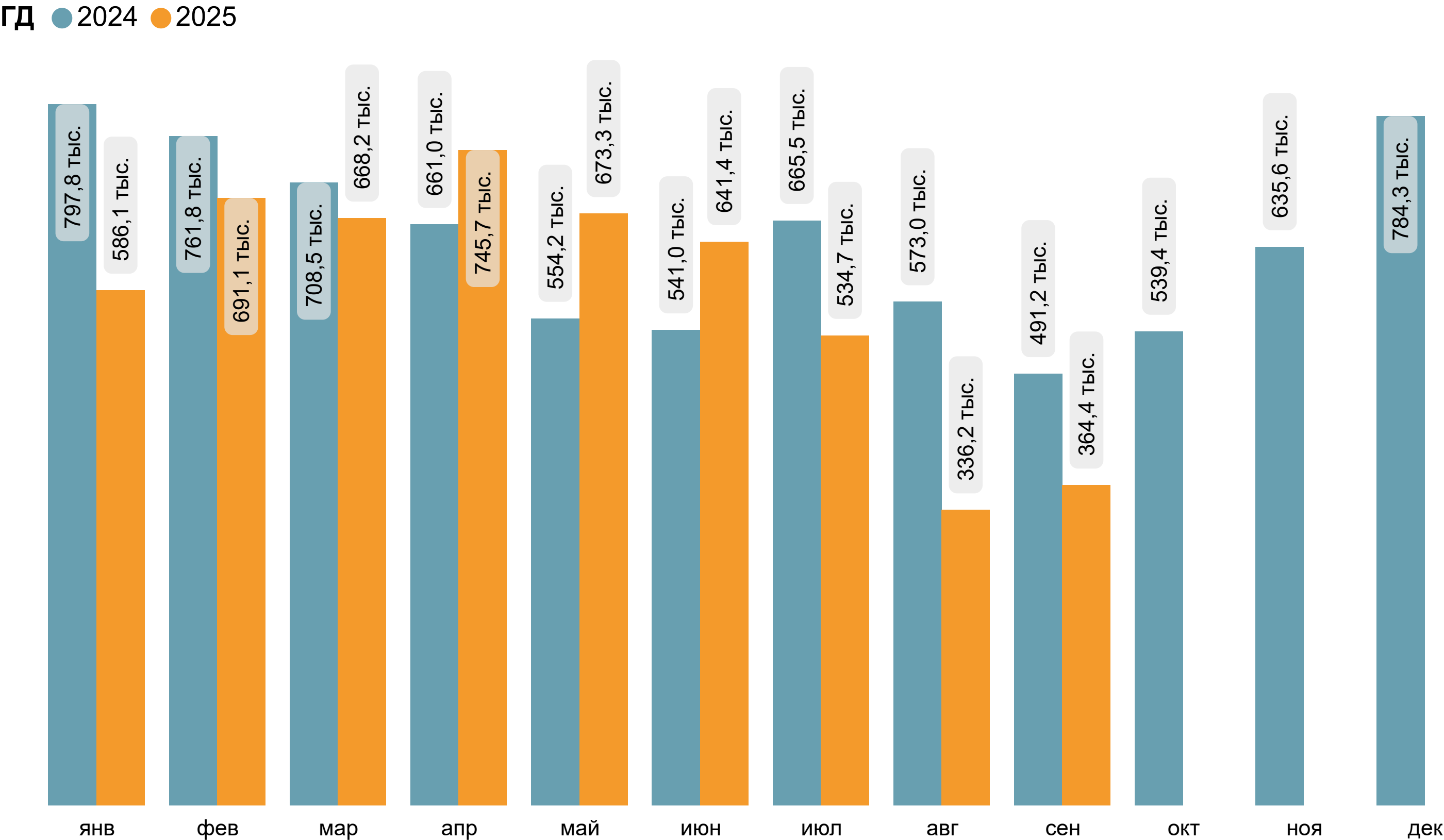
↑ 6,4%

Прогнозные показатели

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

Период: январь-август

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



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	64,0 млрд	26,2 млрд

Динамика
25/24

↓ -59,0%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	628,1 тыс.	582,3 тыс.

Динамика
25/24

↓ -7,3%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	22,4 млн	22,9 млн

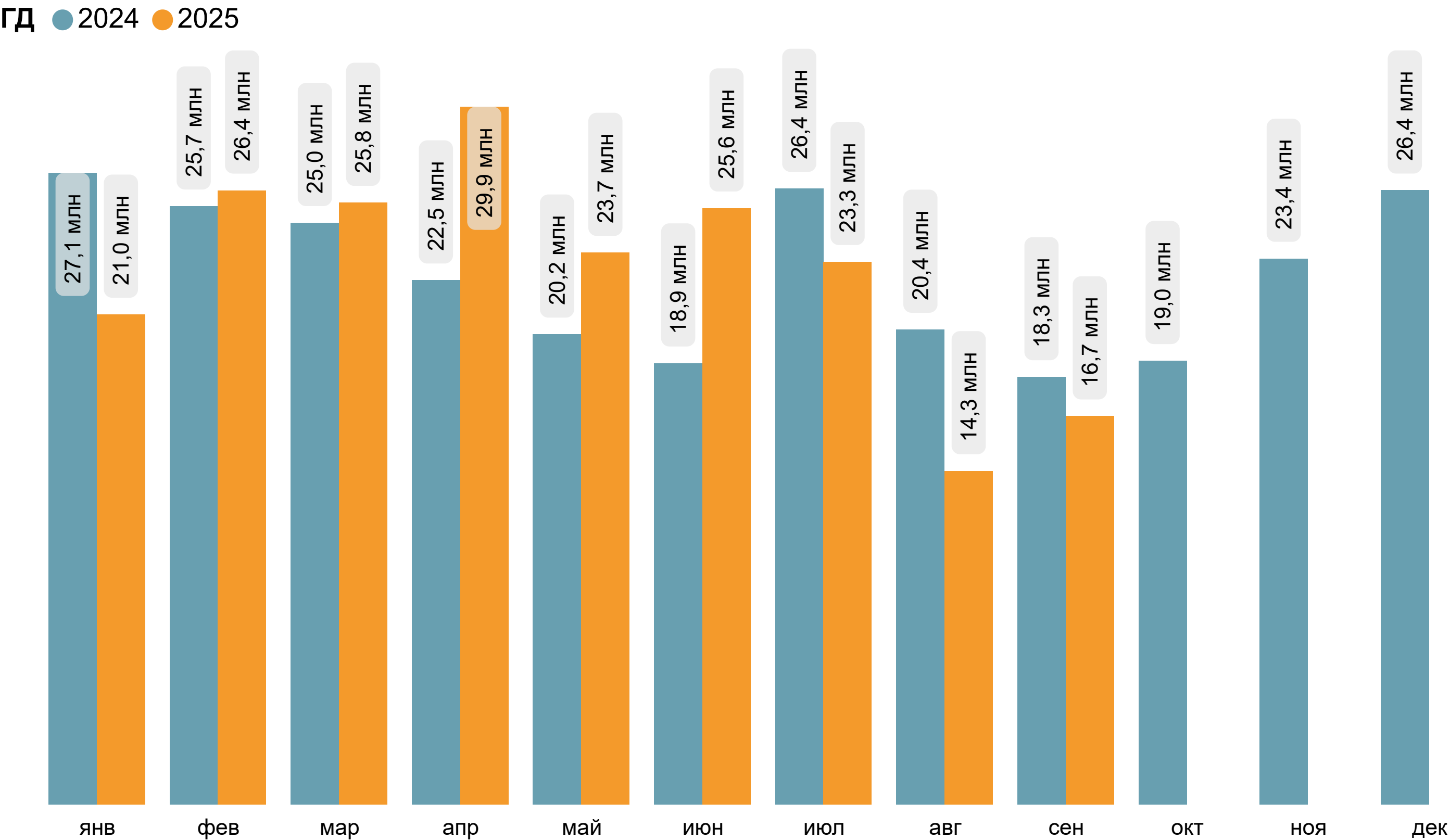
Динамика
25/24

↑ 2,3%

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

Период: январь-август

Сочи. Средний бюджет лота в сделках, руб.



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Сочи	64,0 млрд	26,2 млрд	↓ -59,0%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Сочи	628,1 тыс.	582,3 тыс.	↓ -7,3%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Сочи	22,4 млн	22,9 млн	↑ 2,3%

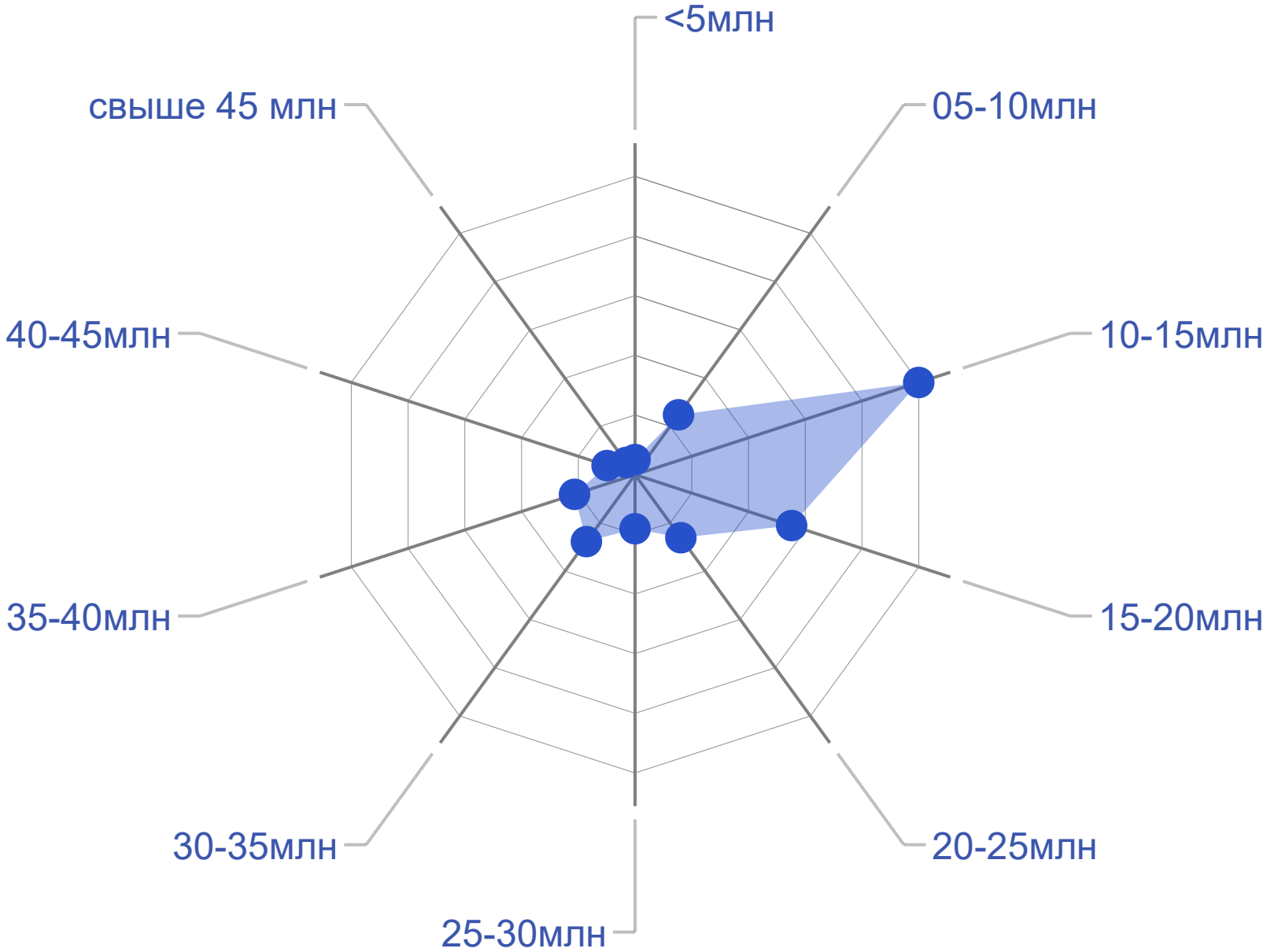
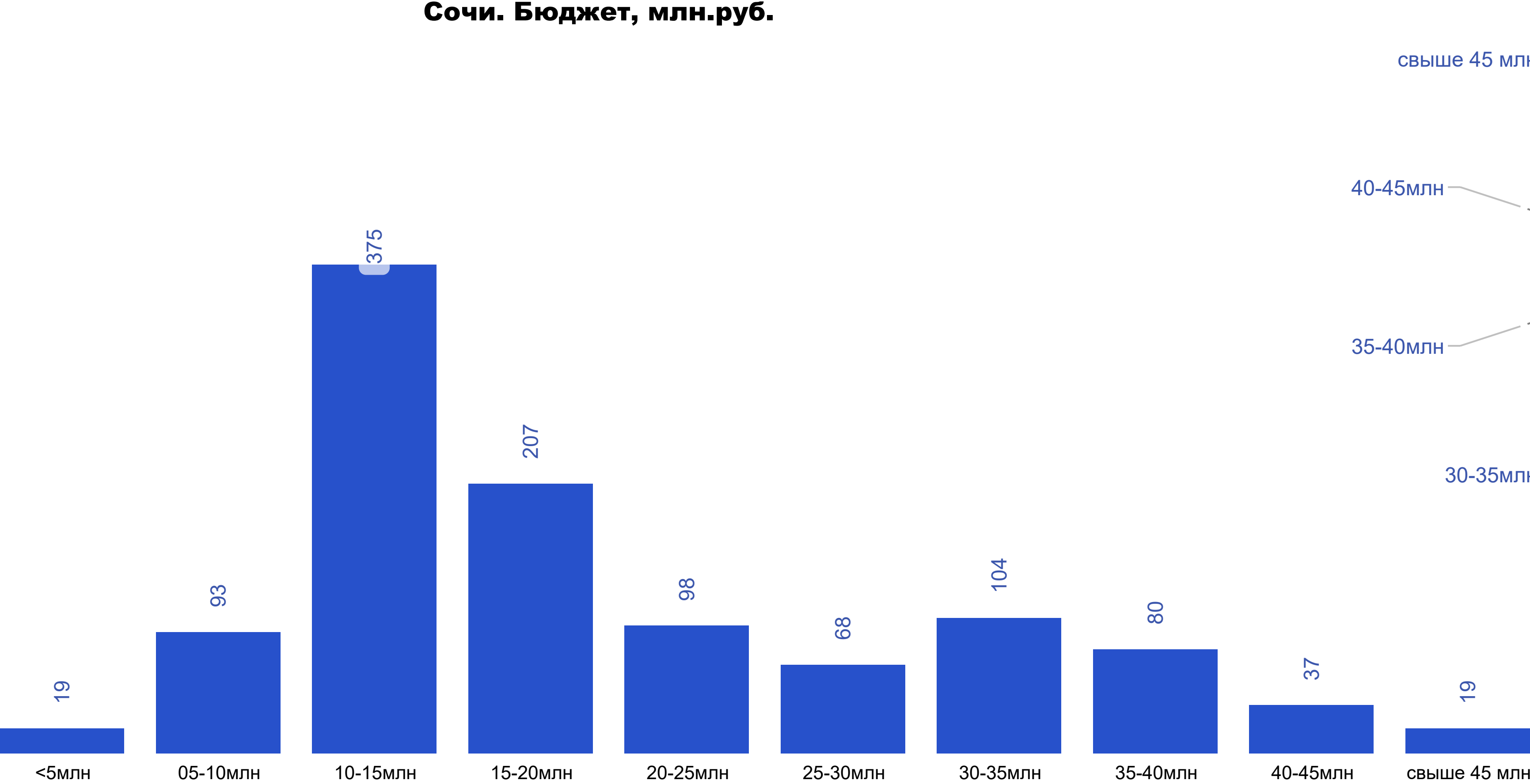
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

Период: январь-август

Класс: В СЕ КЛАССЫ

Сочи. Бюджет, млн.руб.

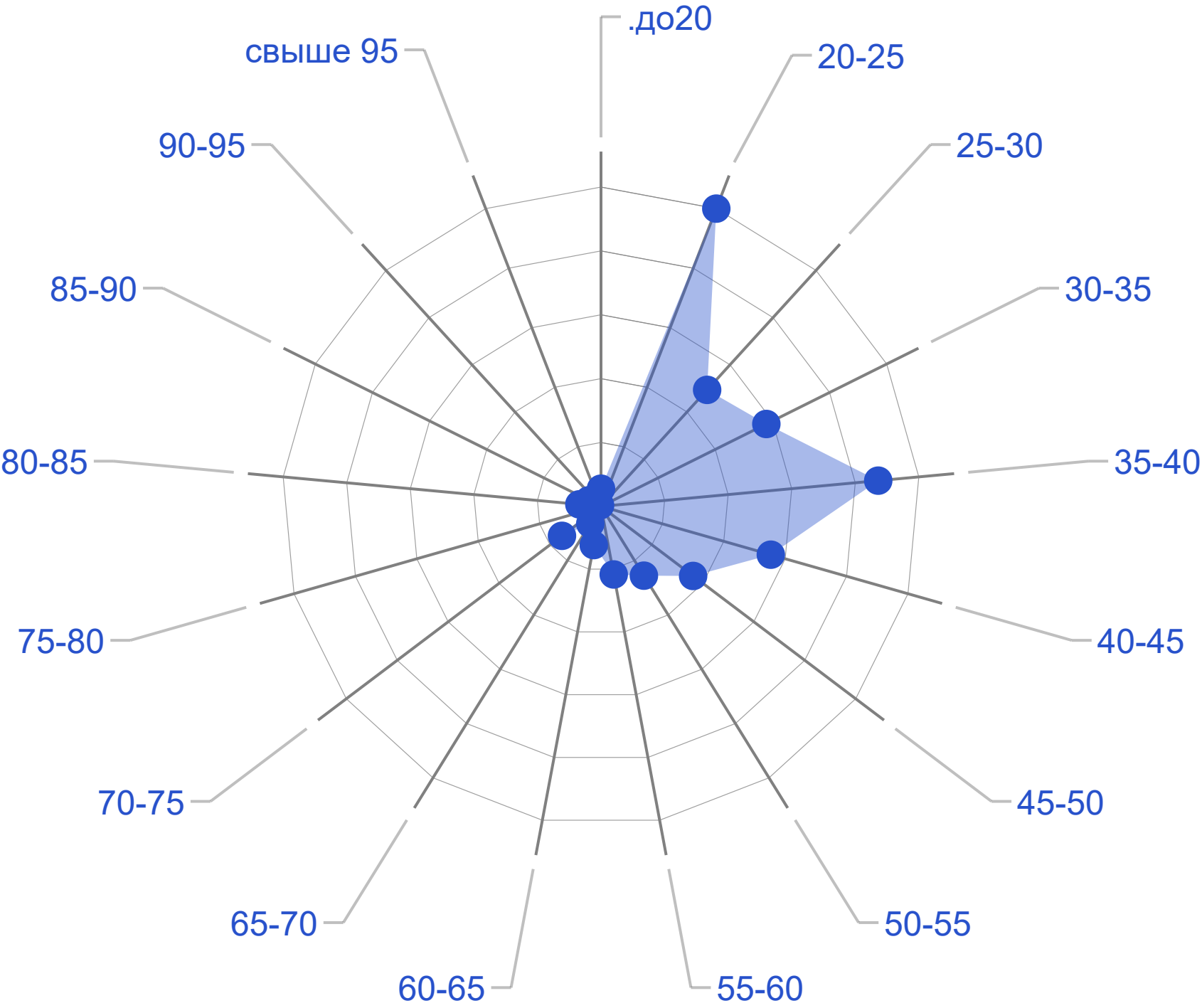
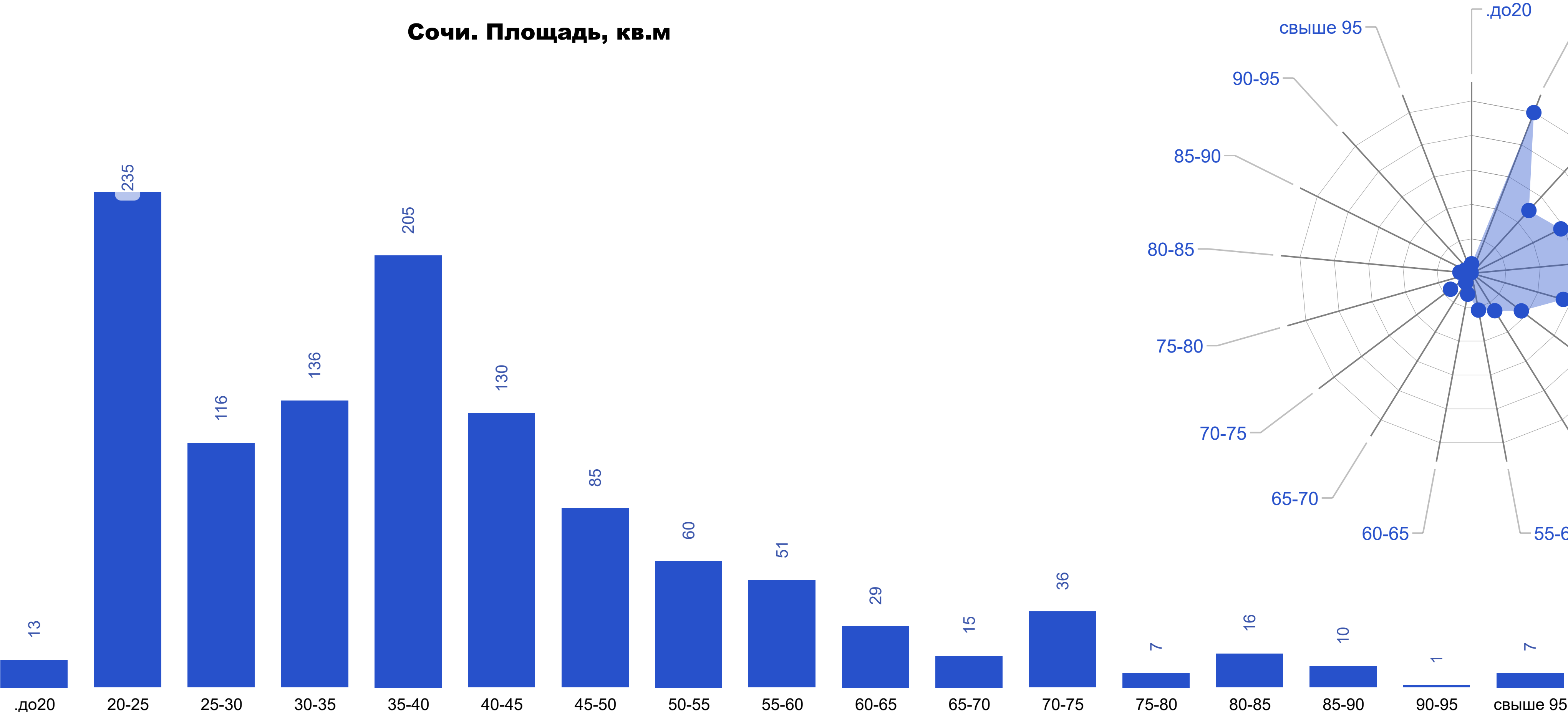


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Площадь, кв.м



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

Ипотека Нет

Сочи. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-август

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Сочи	1 527	292

Динамика
25/24

↓ -80,9%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Сочи	51,4%	25,3%

Динамика
25/24

↓

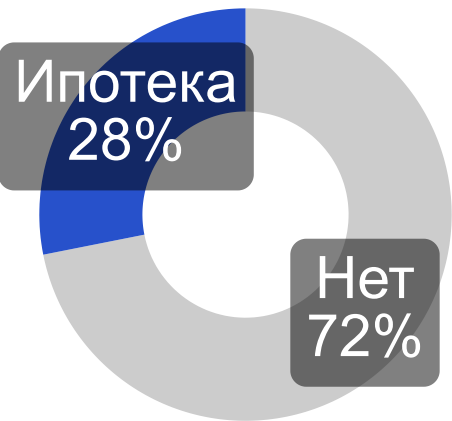
Средний срок обременения в ипотечной
сделке, лет

Локация	2024	2025
Сочи	26,0	26,1

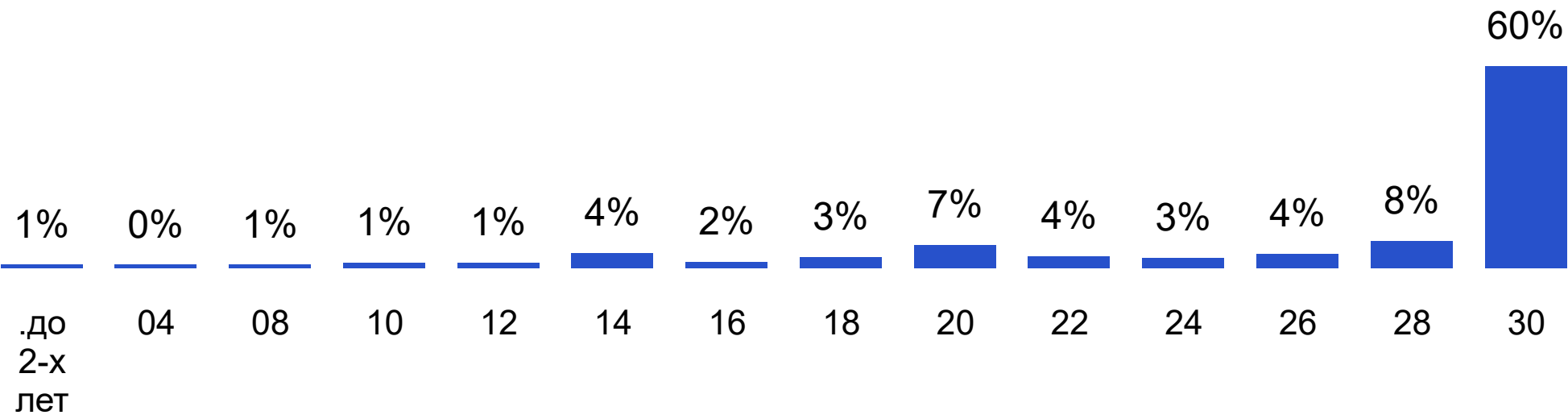
Динамика
25/24

↑

Доля лотов в сделках с ипотекой,
2025 г.



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



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

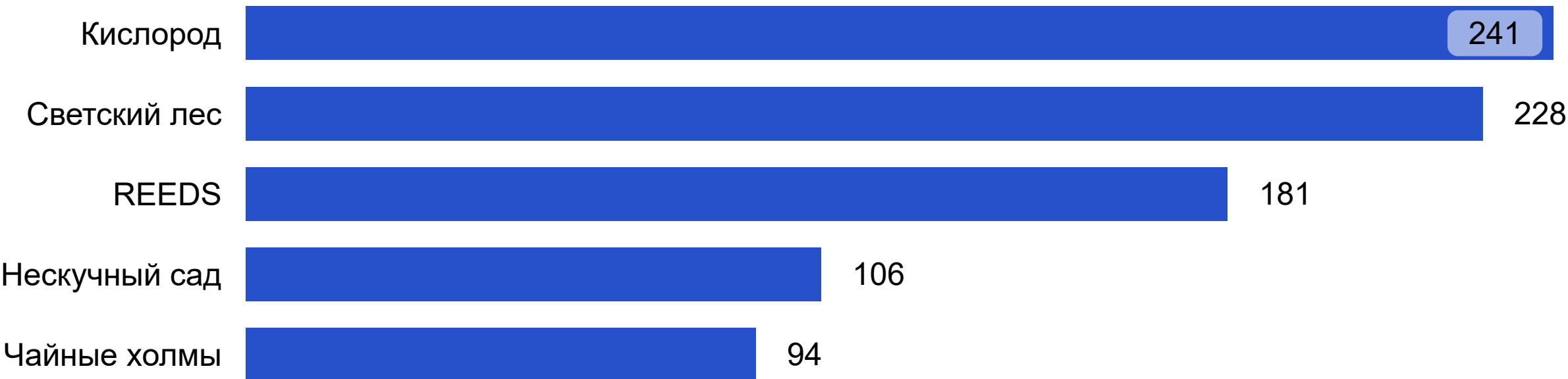
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-сентябрь

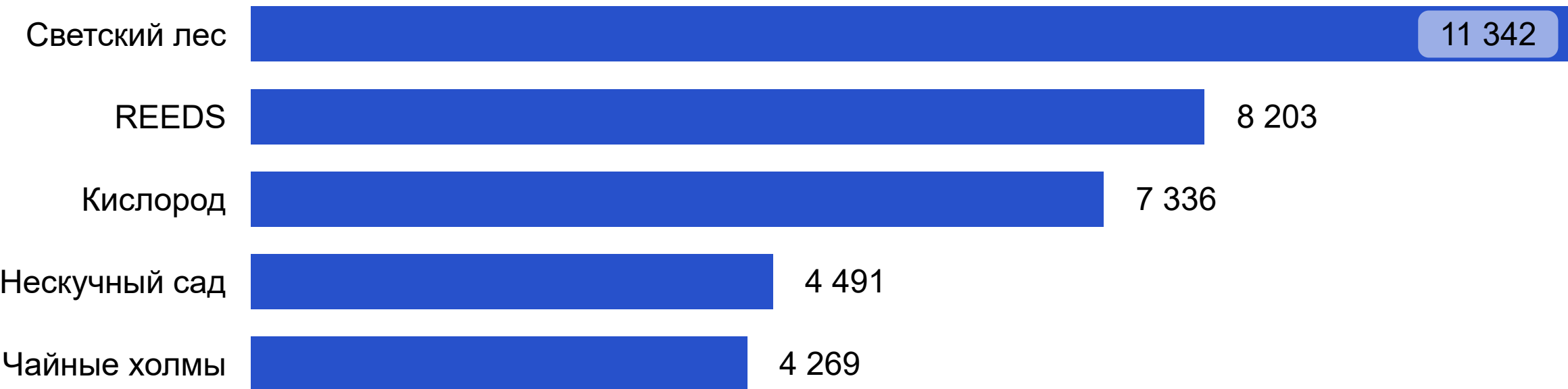
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

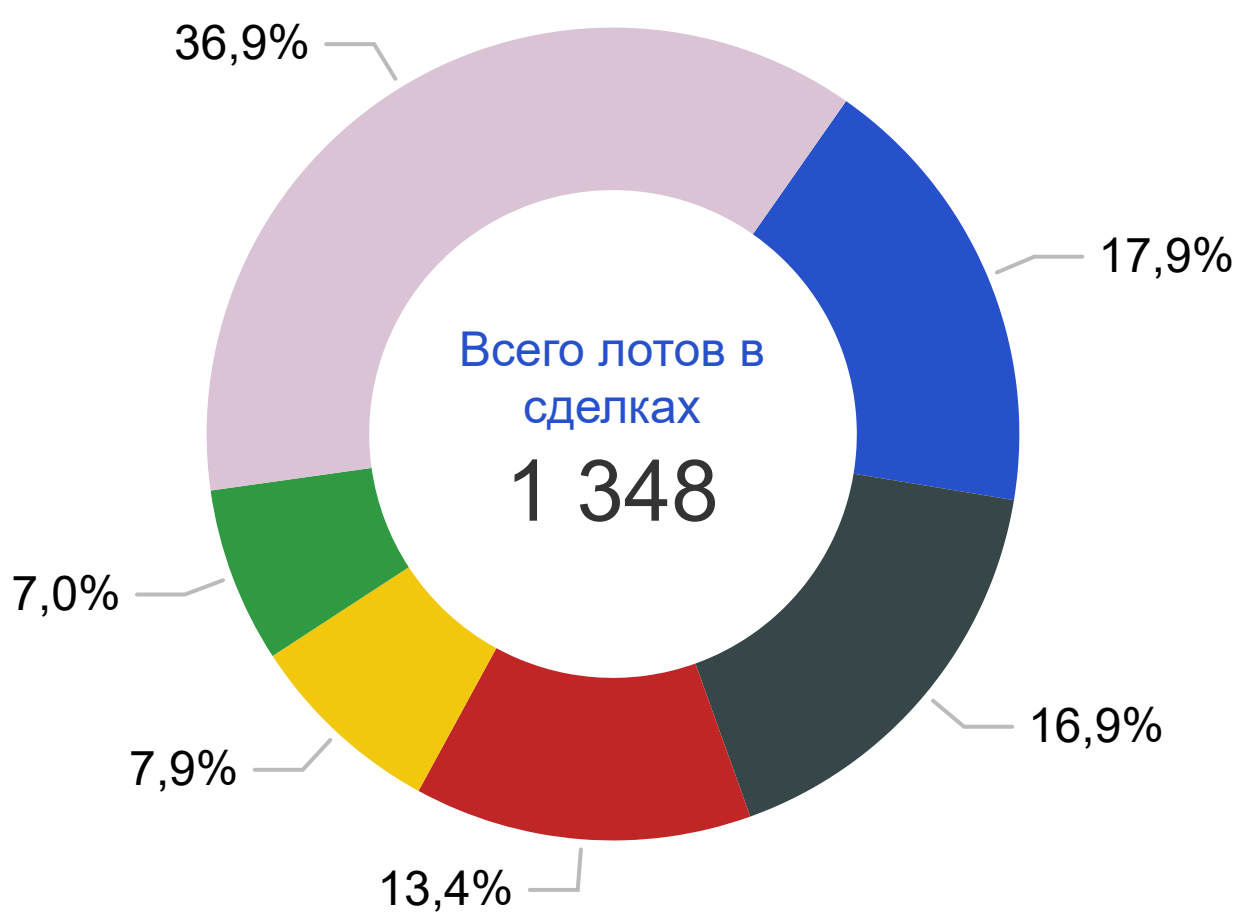
Кол-во, шт



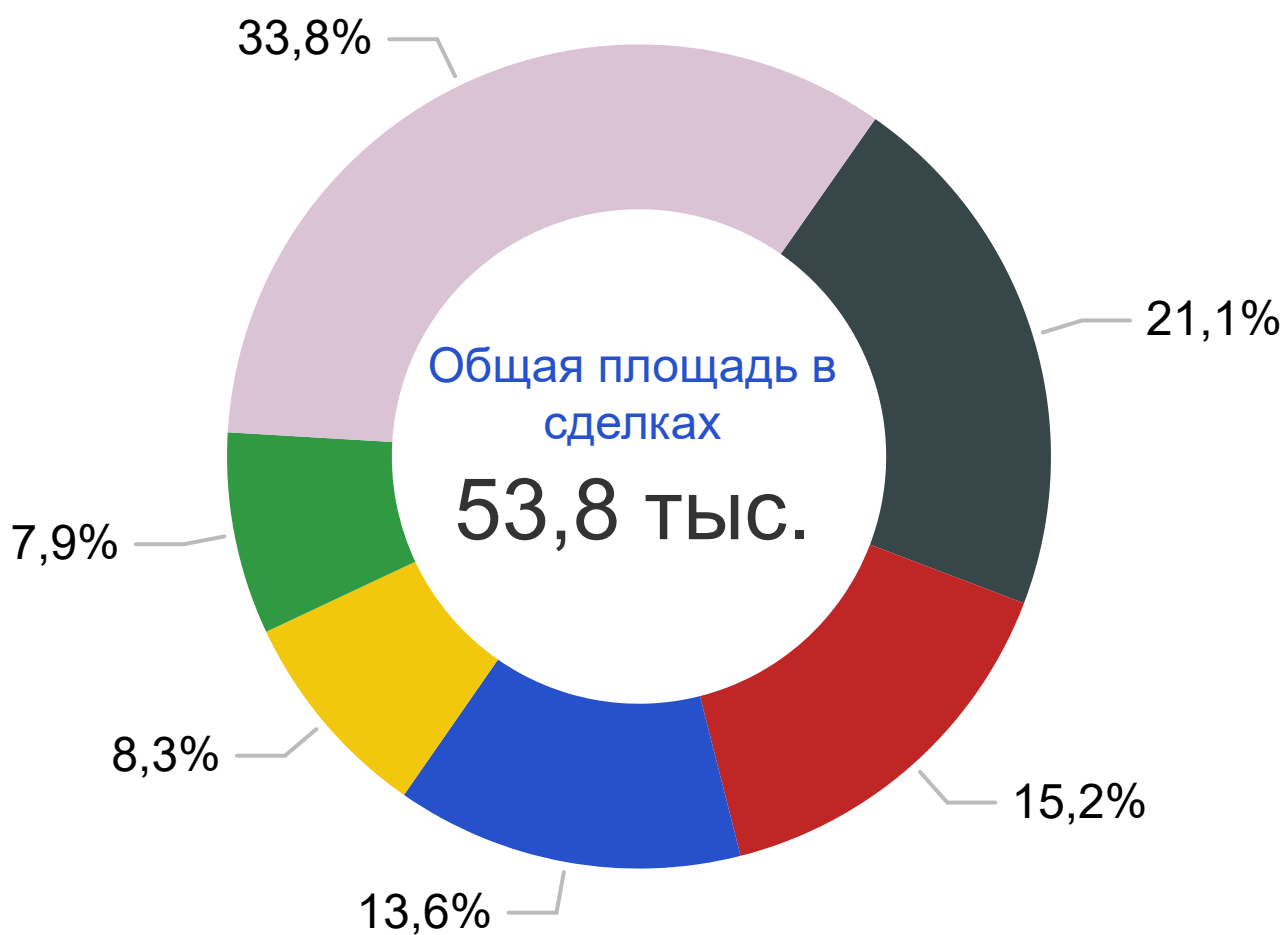
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Кислород
- Светский лес
- REEDS
- Нескучный сад
- Чайные холмы
- Прочие



- Светский лес
- REEDS
- Кислород
- Нескучный сад
- Чайные холмы
- Прочие

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

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

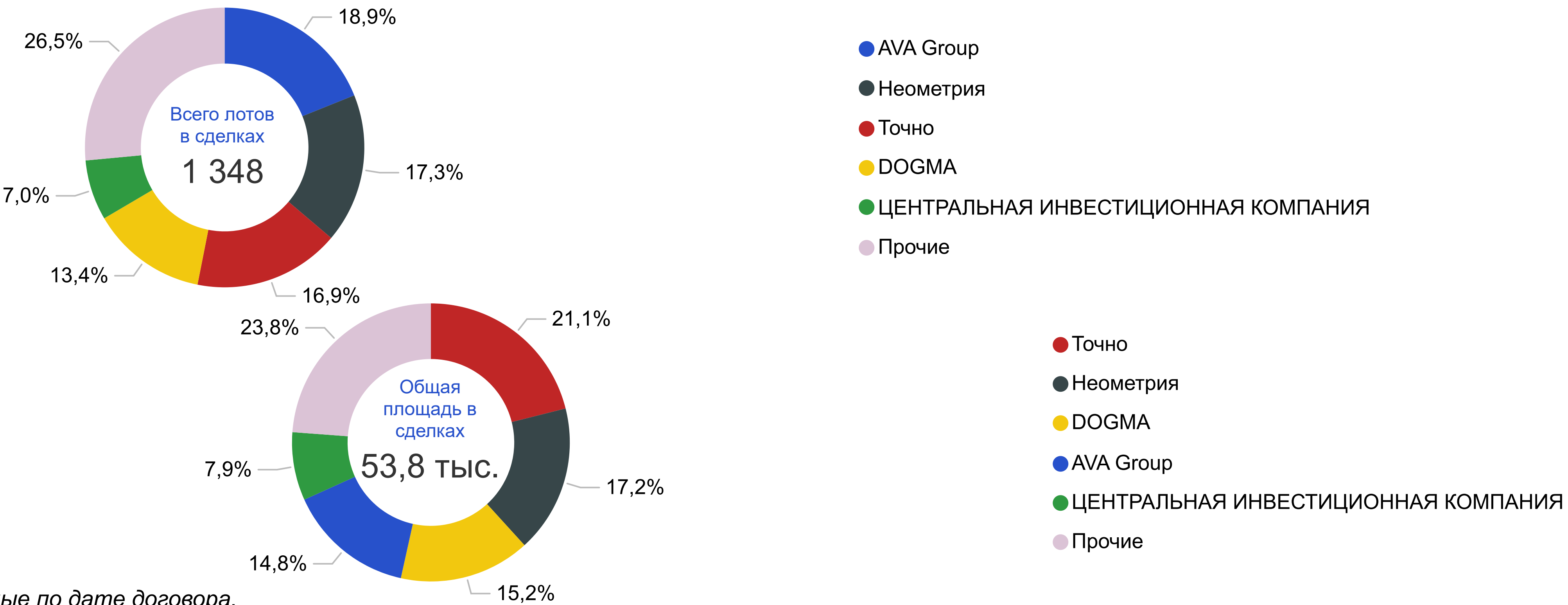
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках

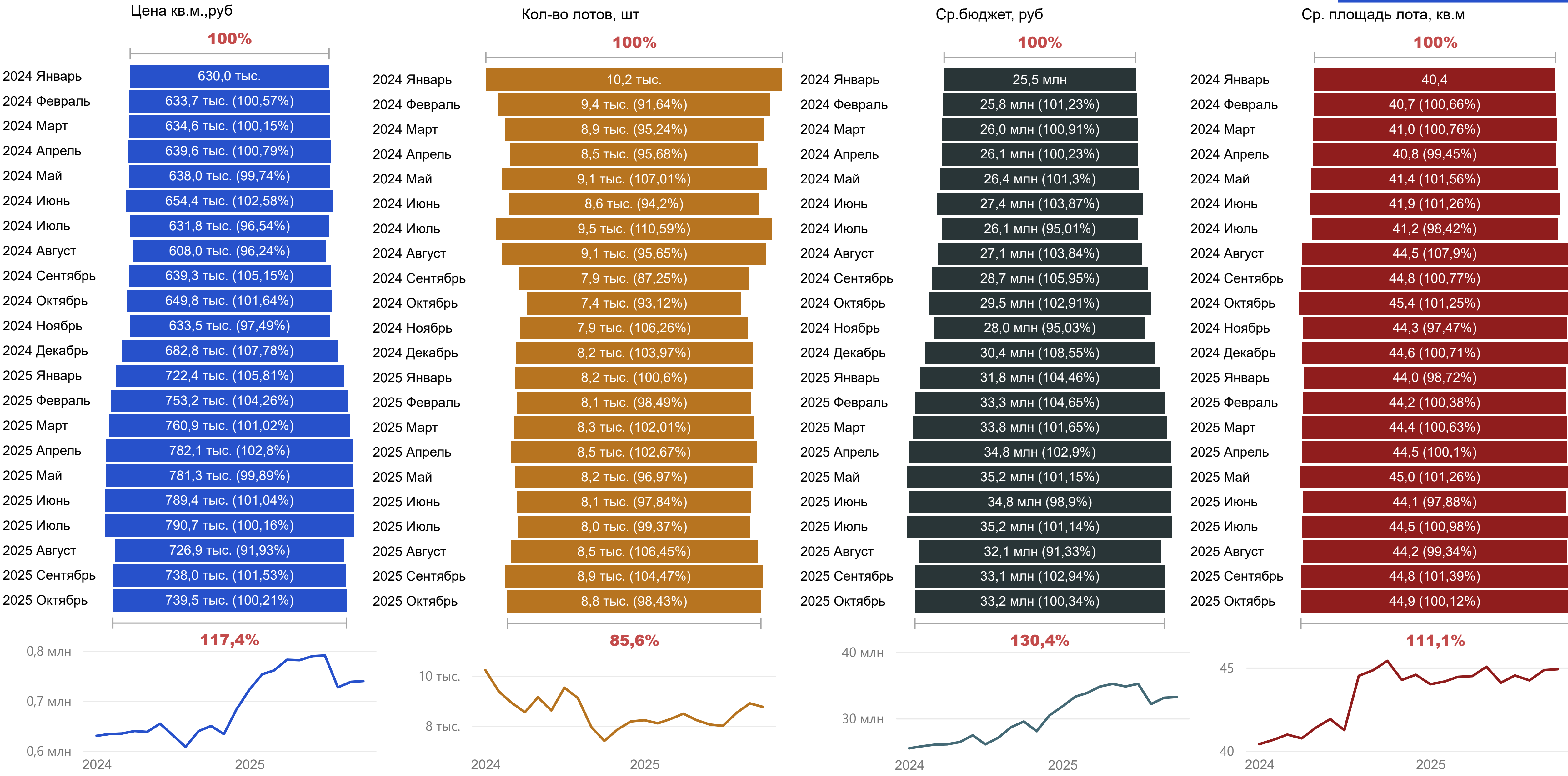


* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

Класс: **ВСЕ КЛАССЫ**

Сочи

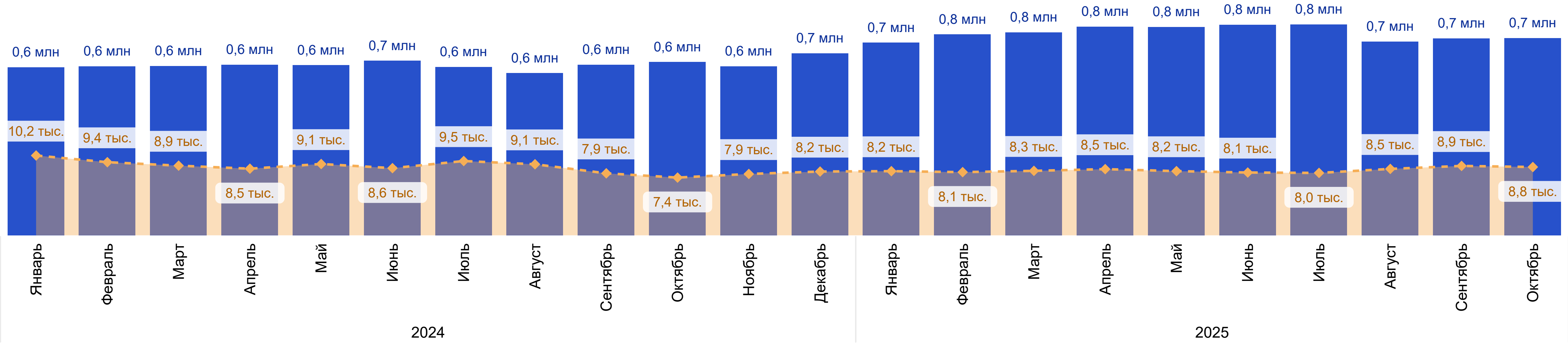


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

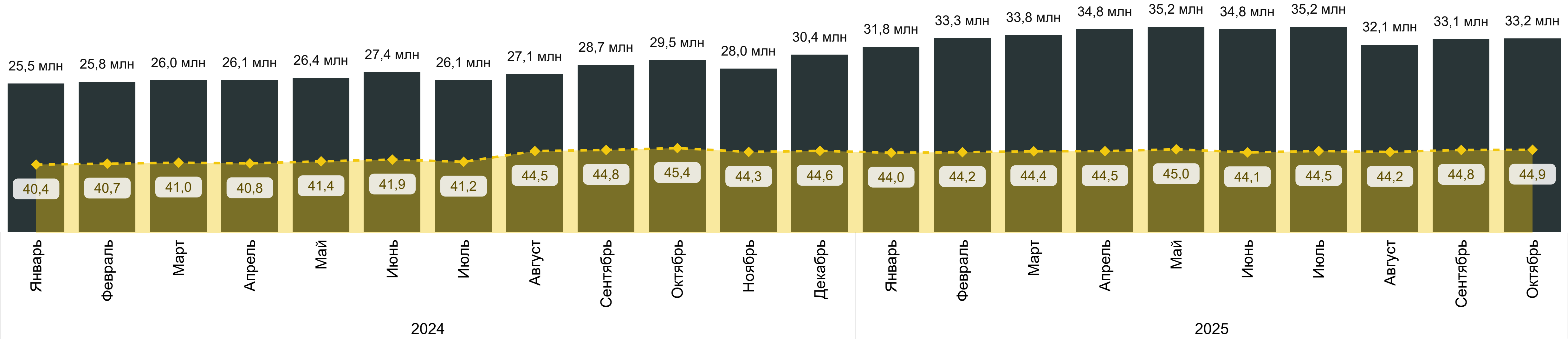
Класс: **ВСЕ КЛАССЫ**

Сочи

● 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



Стадия строительства	Сочи				
	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес	4. Элитный	5. Премиум
1. Строительство не начато					
ср/взв цена кв.м, руб.		125,2 тыс.	161,2 тыс.	1 694,8 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		2,8 тыс.	3,4 тыс.	0,7 тыс.	
2. Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.			326,7 тыс.	1 326,0 тыс.	1 195,9 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			5,7 тыс.	4,1 тыс.	6,8 тыс.
3. Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.			522,6 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м			16,6 тыс.		
4. Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.		340,1 тыс.	576,7 тыс.	1 355,3 тыс.	553,7 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		39,0 тыс.	101,7 тыс.	19,8 тыс.	10,1 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии					
ср/взв цена кв.м, руб.		369,4 тыс.	800,7 тыс.	1 135,1 тыс.	1 080,8 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		14,6 тыс.	3,0 тыс.	0,6 тыс.	1,4 тыс.
6. Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	347,1 тыс.	404,3 тыс.	699,6 тыс.	1 736,5 тыс.	1 340,3 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	1,1 тыс.	16,1 тыс.	100,7 тыс.	21,8 тыс.	2,6 тыс.
7. Реконструкция					
ср/взв цена кв.м, руб.			736,1 тыс.	1 824,8 тыс.	1 731,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			5,0 тыс.	8,0 тыс.	7,8 тыс.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ