



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 ГГ.

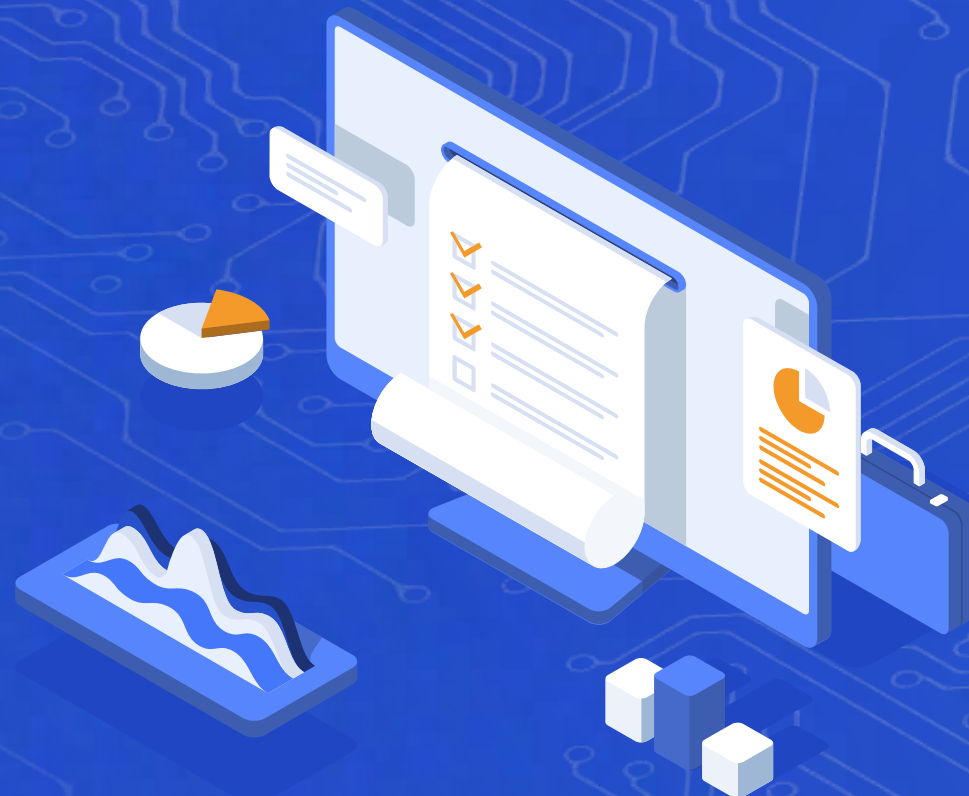
Г. СОЧИ

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.

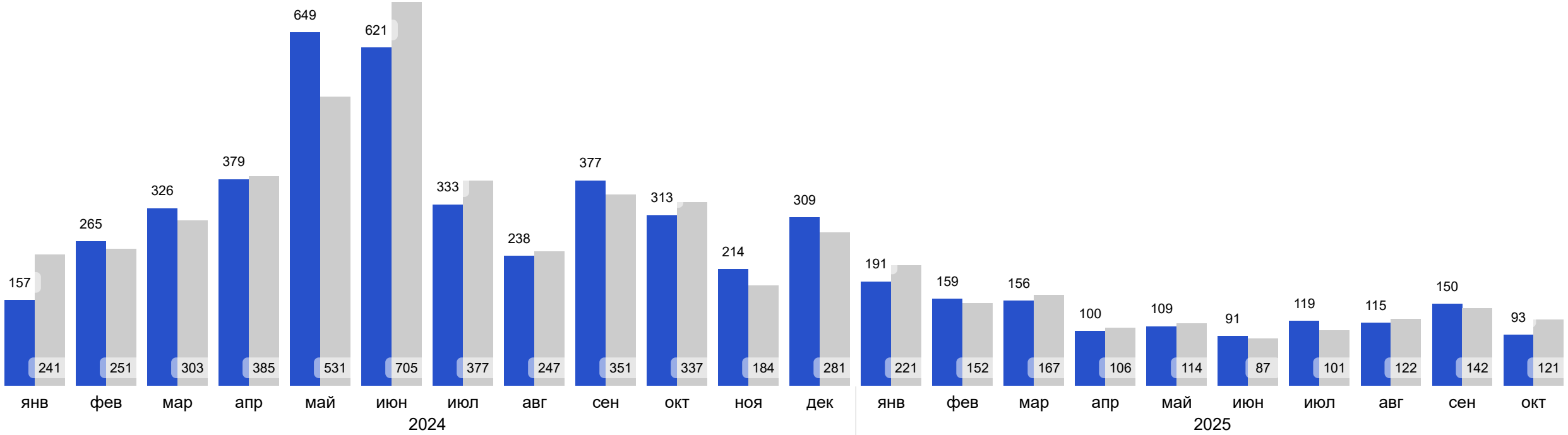
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным 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.

Сочи

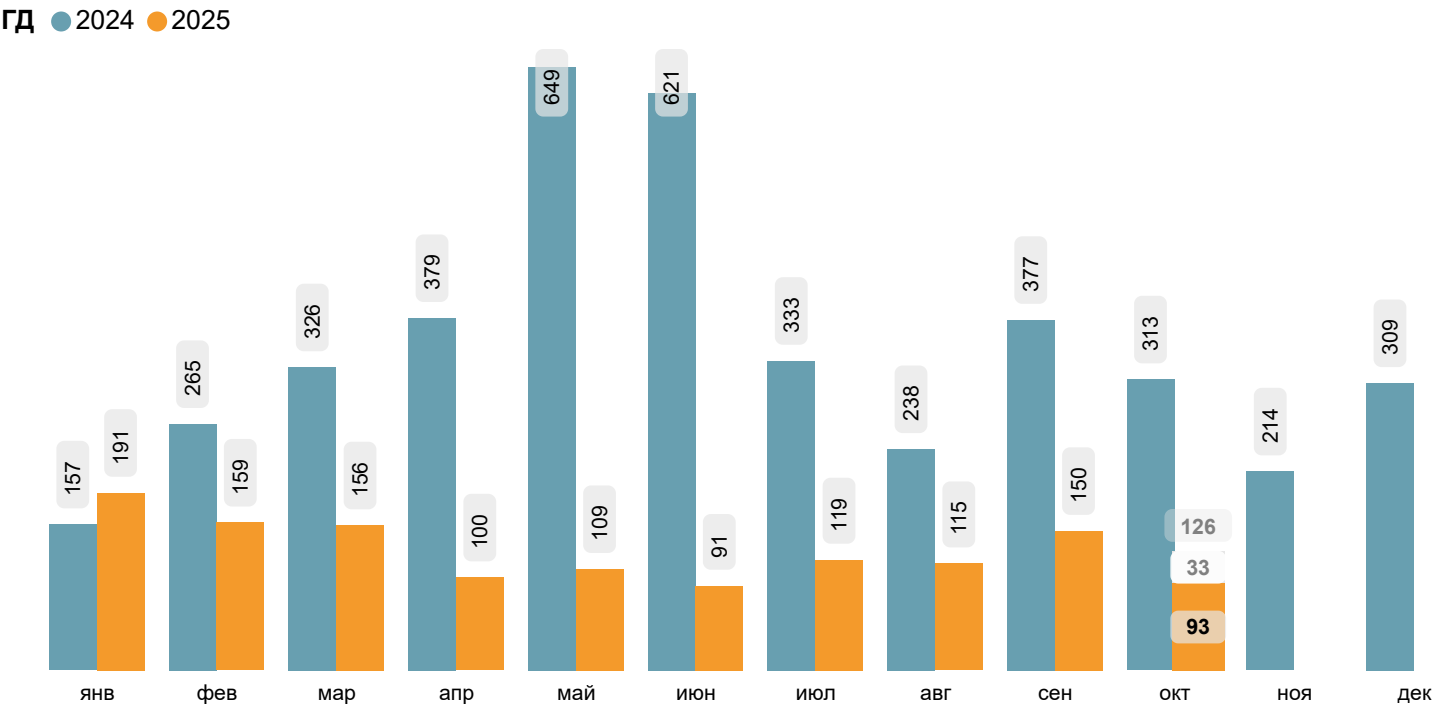


* Данные за октябрь 2025 г. неполные по дате договора.

по Дате регистрации
по Дате договора

Период: январь-сентябрь

Сочи. Кол-во лотов в сделках, шт.



Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Сочи	3,35 тыс.	1,19 тыс.	↓ -64,4%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД 2024		
Локация	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Сочи	127	3,7%

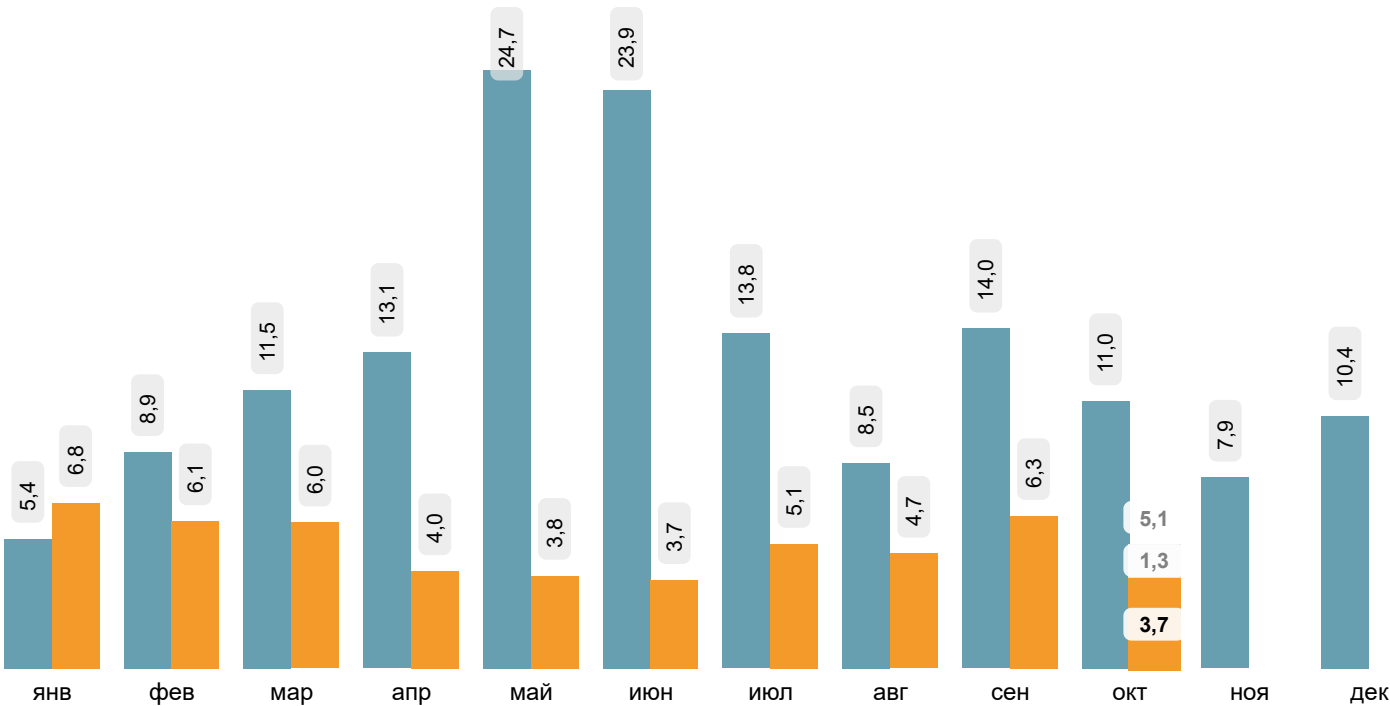
■ Прогнозные показатели

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

Период: январь-сентябрь

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

ГД 2024 2025



Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025
Сочи	123,8 тыс.	46,6 тыс.

Динамика
25/24

↓ -62,3%

Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025
Сочи	37,0	39,2

Динамика
25/24

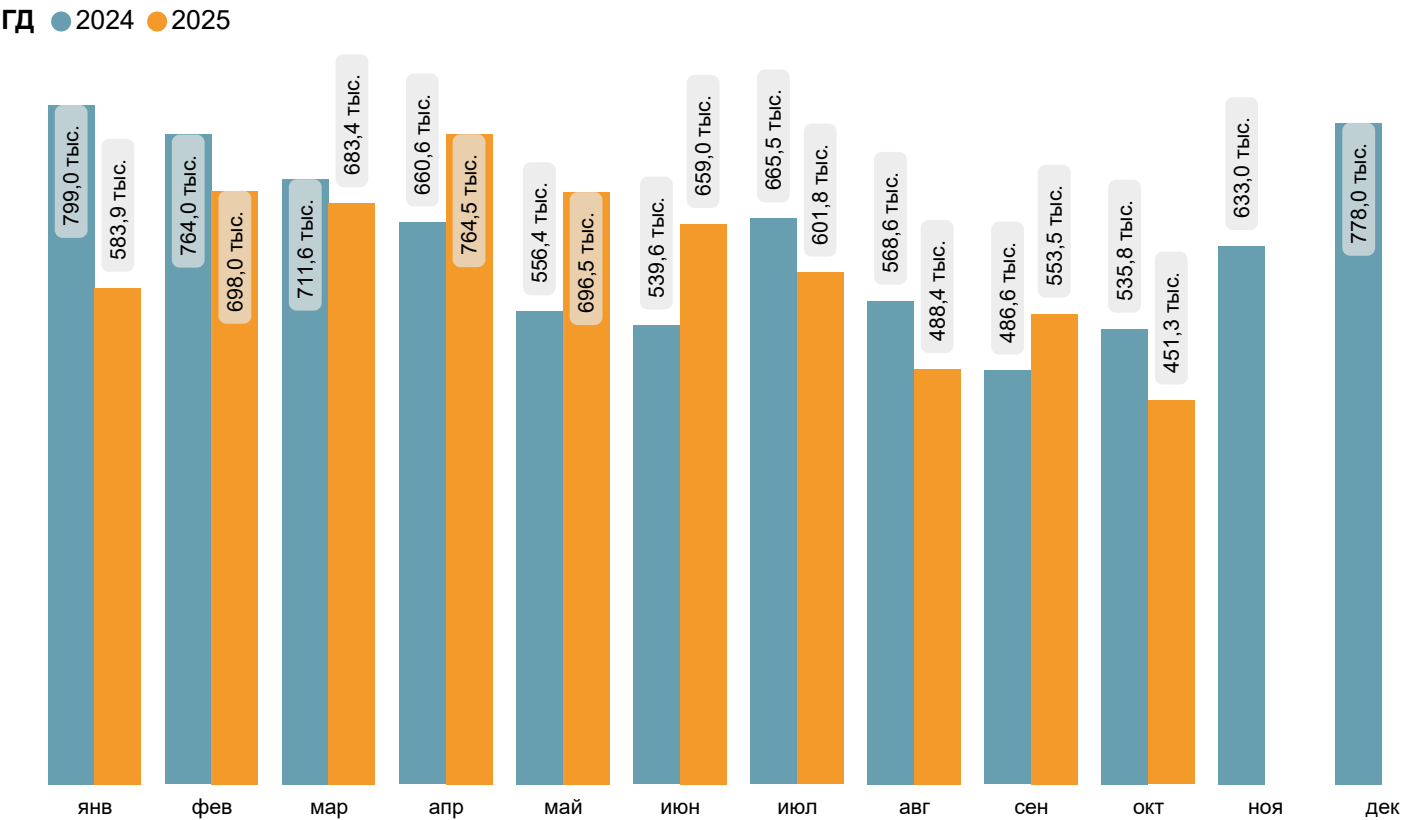
↑ 5,9%

Прогнозные показатели

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

Период: январь-сентябрь

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



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	71,2 млрд	28,9 млрд

Динамика
25/24

↓ -59,3%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	611,2 тыс.	631,4 тыс.

Динамика
25/24

↑ 3,3%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	21,9 млн	24,9 млн

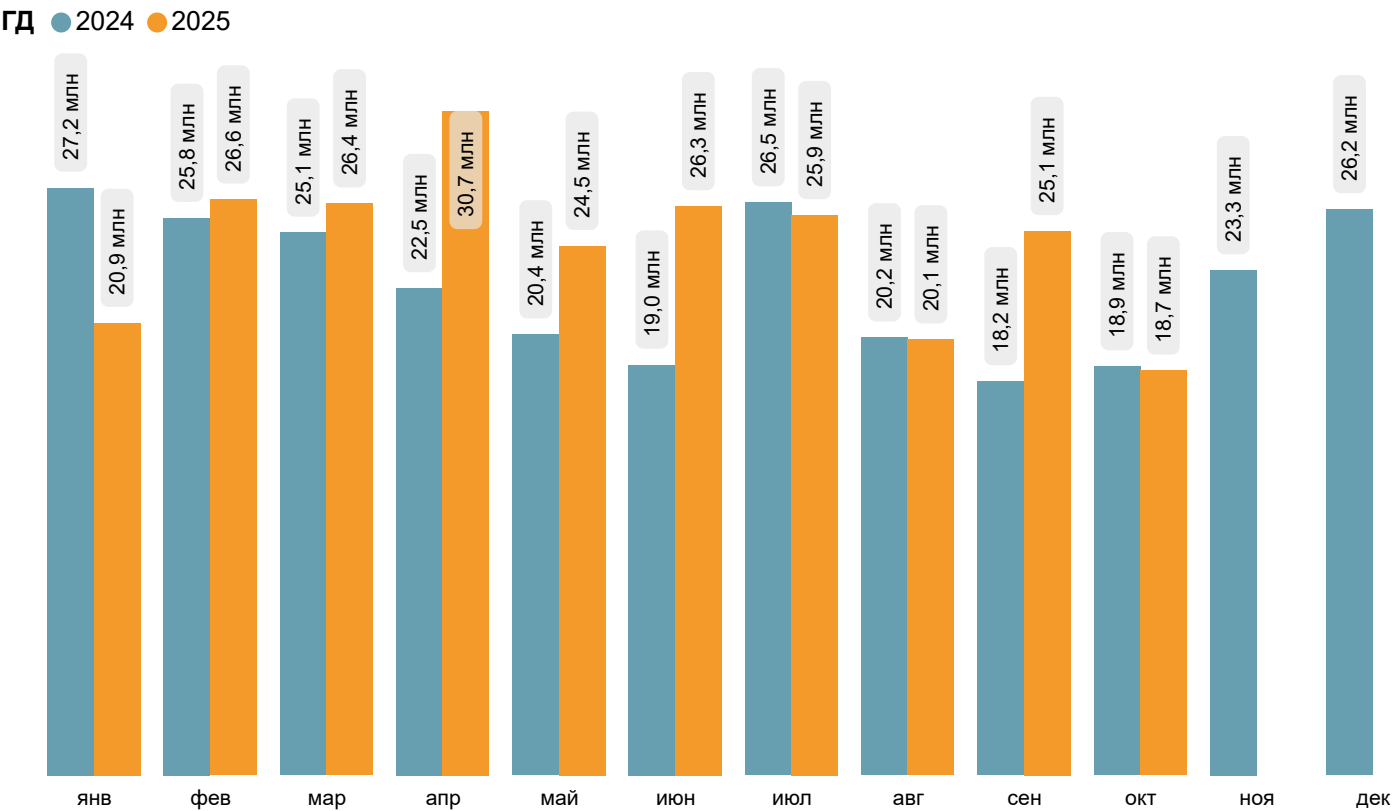
Динамика
25/24

↑ 13,5%

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

Период: январь-сентябрь

Сочи. Средний бюджет лота в сделках, руб.



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	71,2 млрд	28,9 млрд

Динамика
25/24

↓ -59,3%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	611,2 тыс.	631,4 тыс.

Динамика
25/24

↑ 3,3%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	21,9 млн	24,9 млн

Динамика
25/24

↑ 13,5%

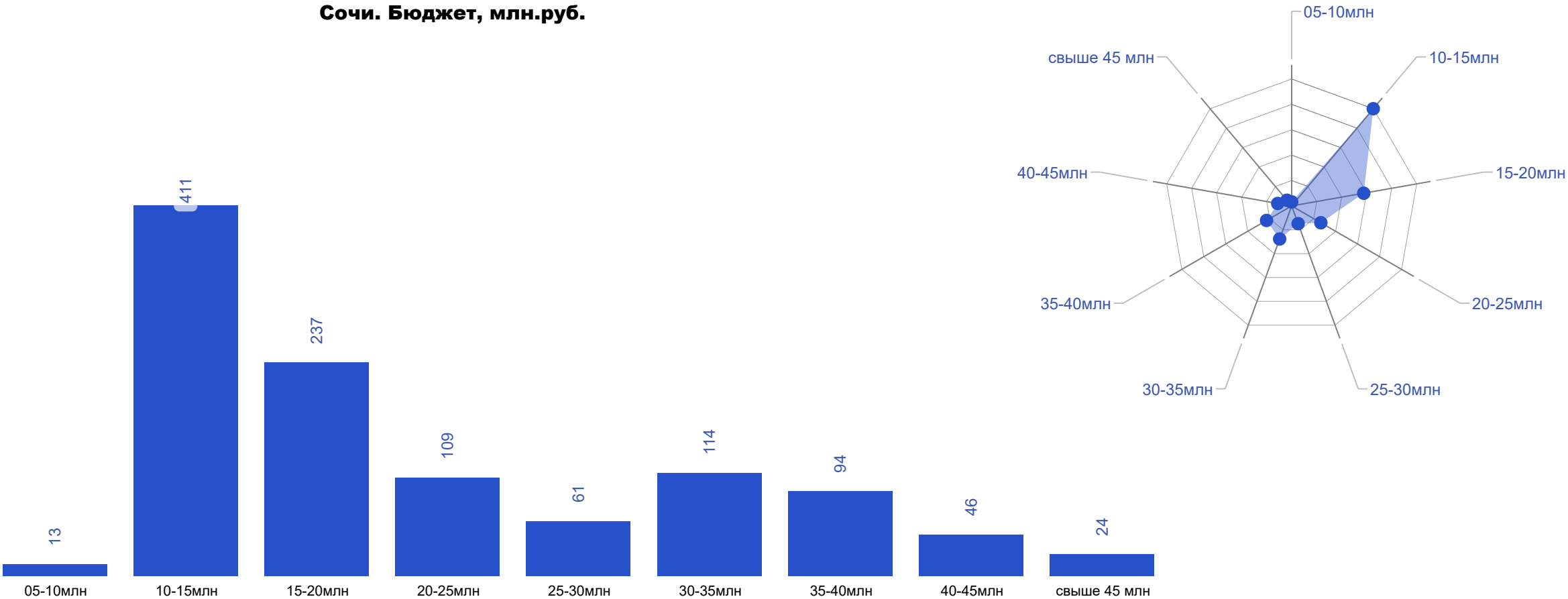
* Данные за октябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Бюджет, млн.руб.

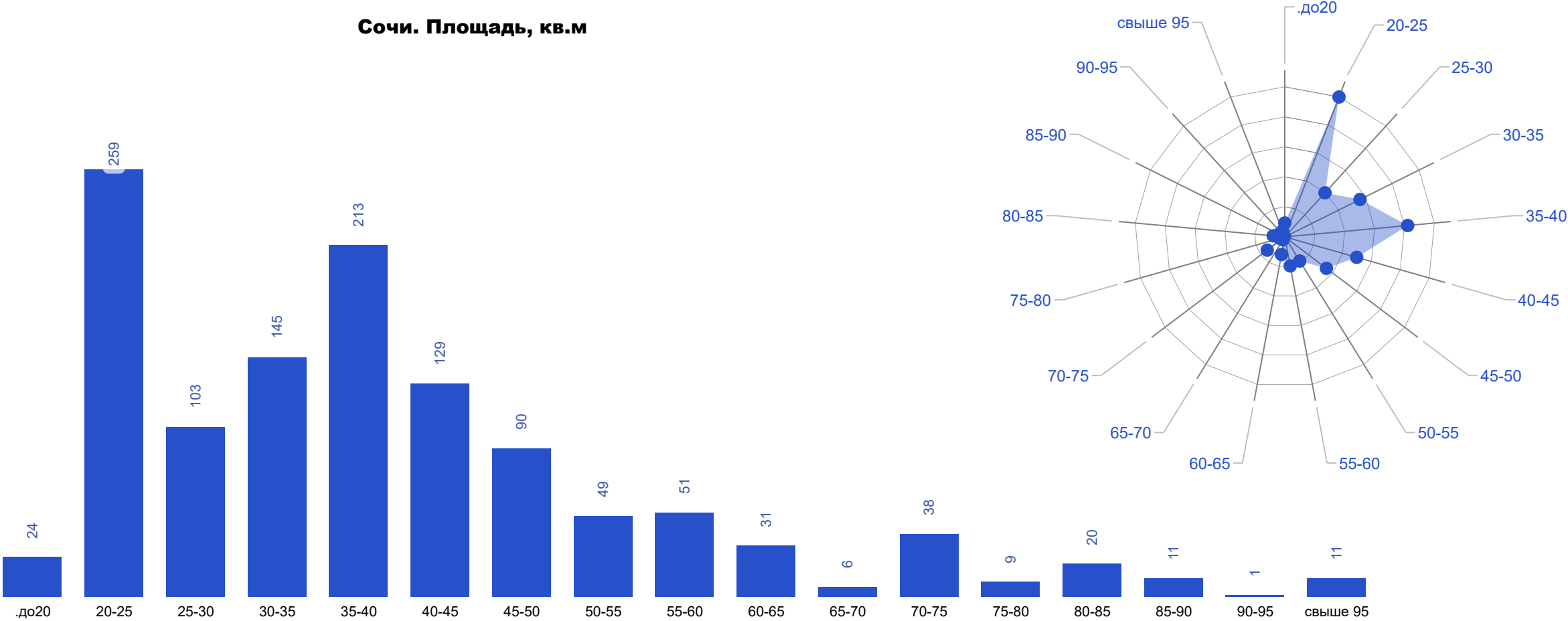


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Площадь, кв.м



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

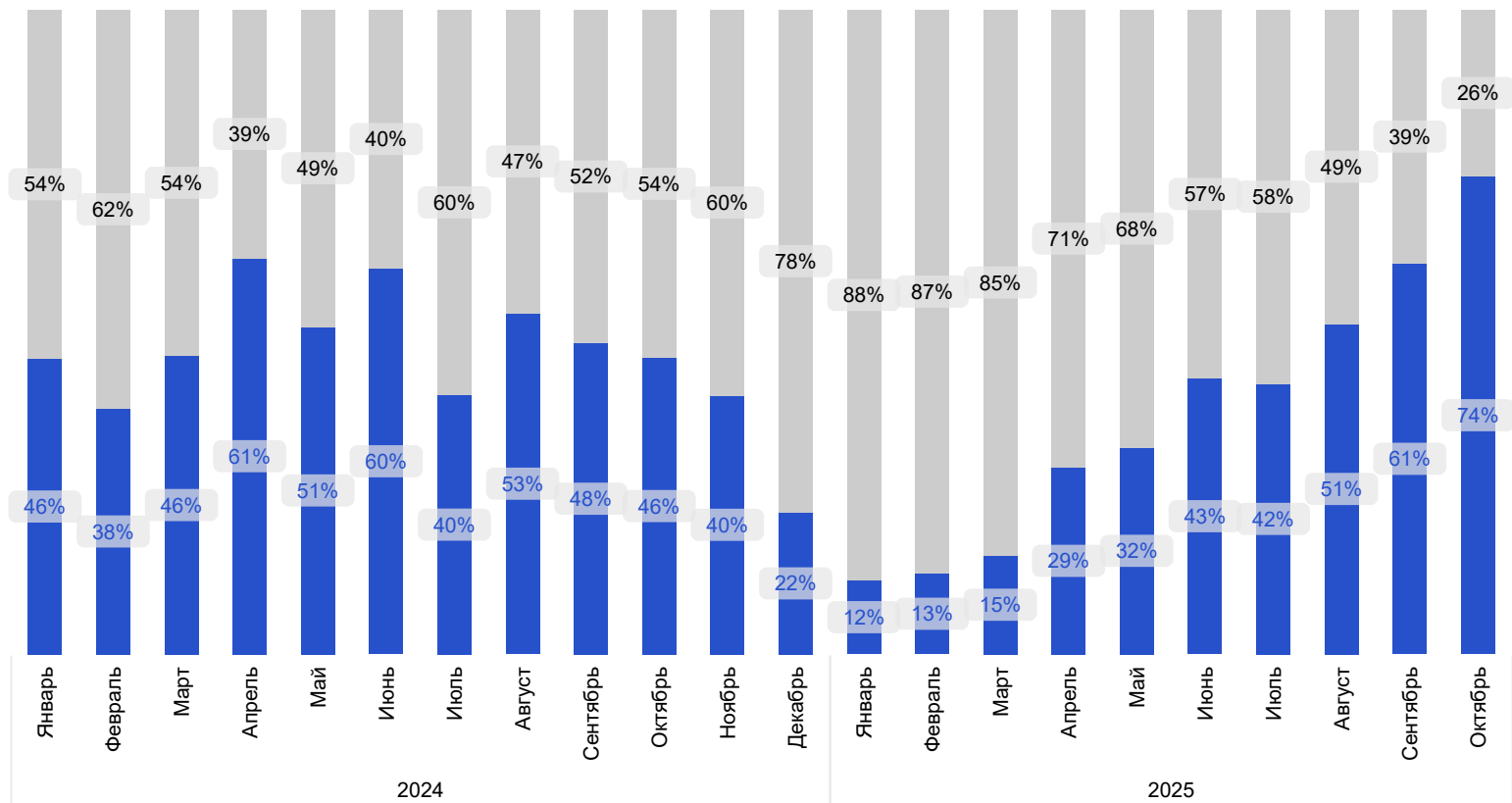
bnMAP.pro

Ипотека Нет

Сочи. Кол-во лотов в сделках, шт.

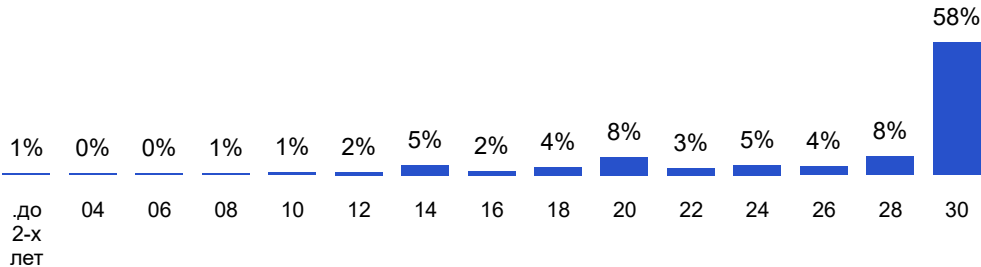
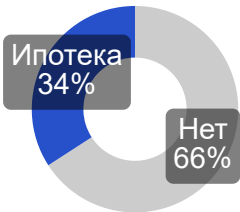
Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-сентябрь



Доля лотов в сделках с ипотекой, 2025 г.

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



Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Динамика
25/24

Локация	2024	2025
Сочи	1 701	369

↓ -78,3%

Доля сделок с ипотекой

Динамика
25/24

Локация	2024	2025
Сочи	50,9%	31,0%

↓

Средний срок обременения в ипотечной
сделке, лет

Динамика
25/24

Локация	2024	2025
Сочи	26,1	26,4

↑

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

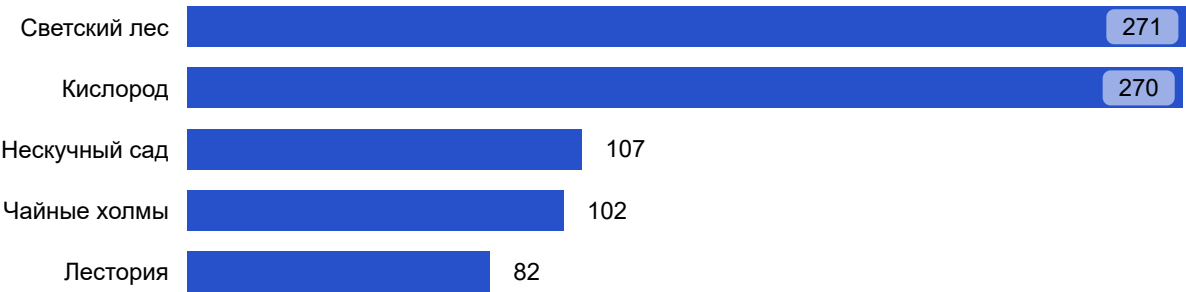
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-октябрь

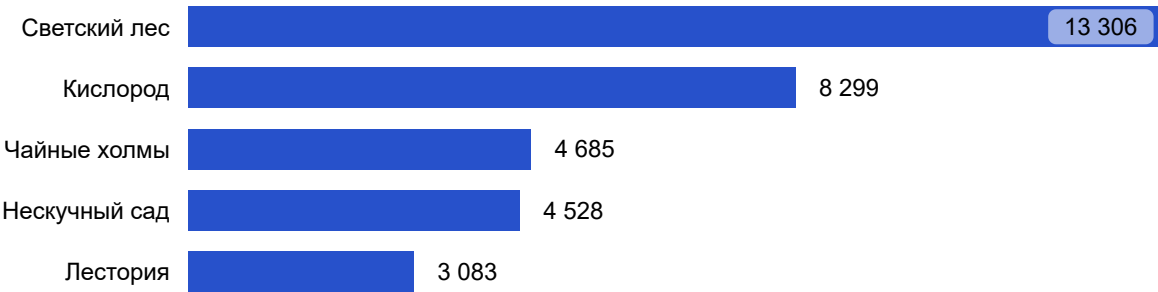
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

Кол-во, шт



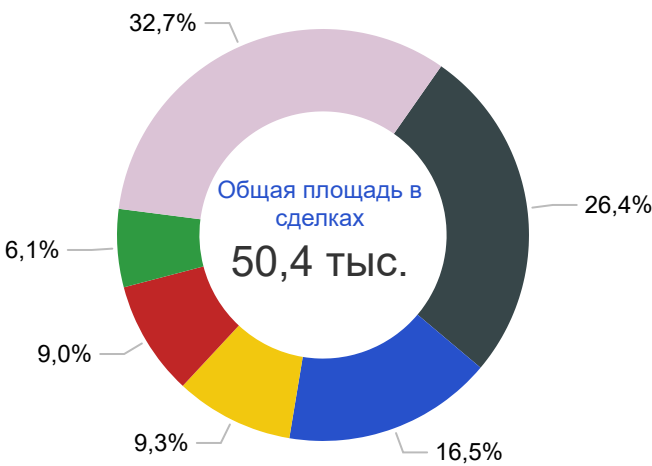
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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



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

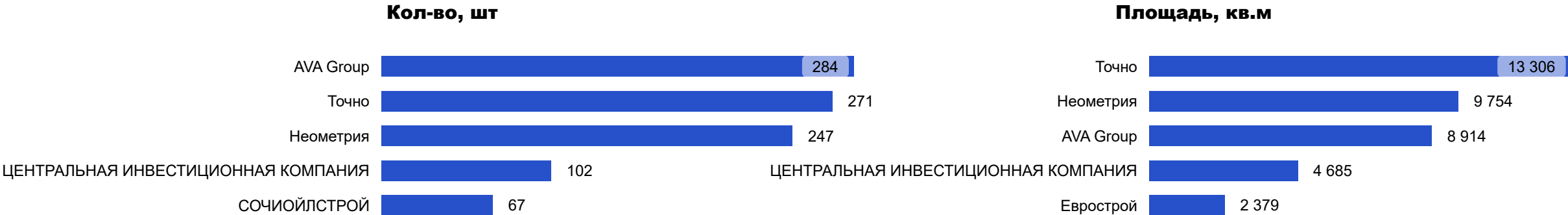
* Данные за октябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

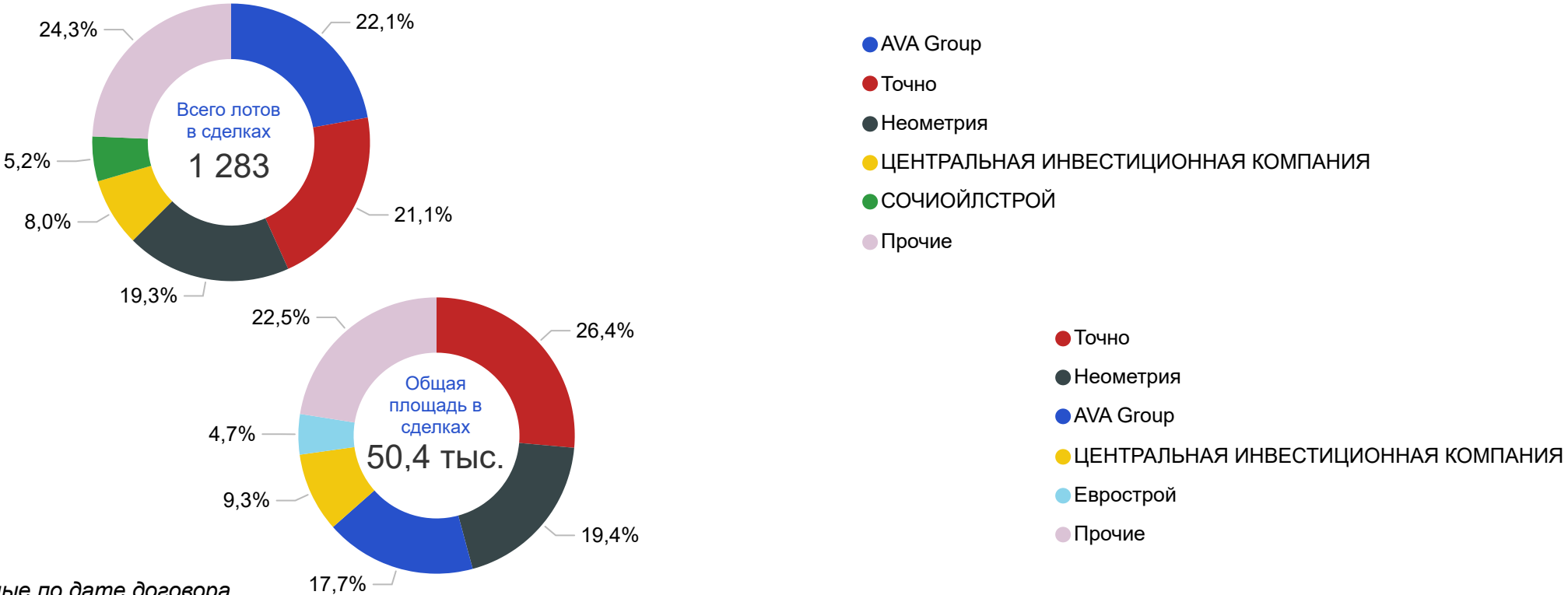
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

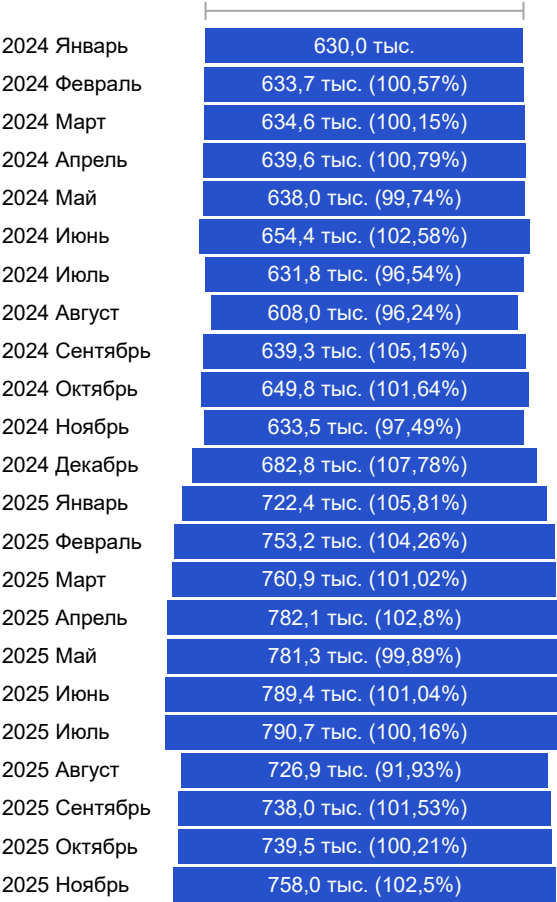
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи

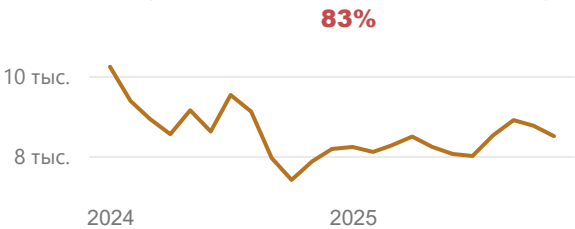
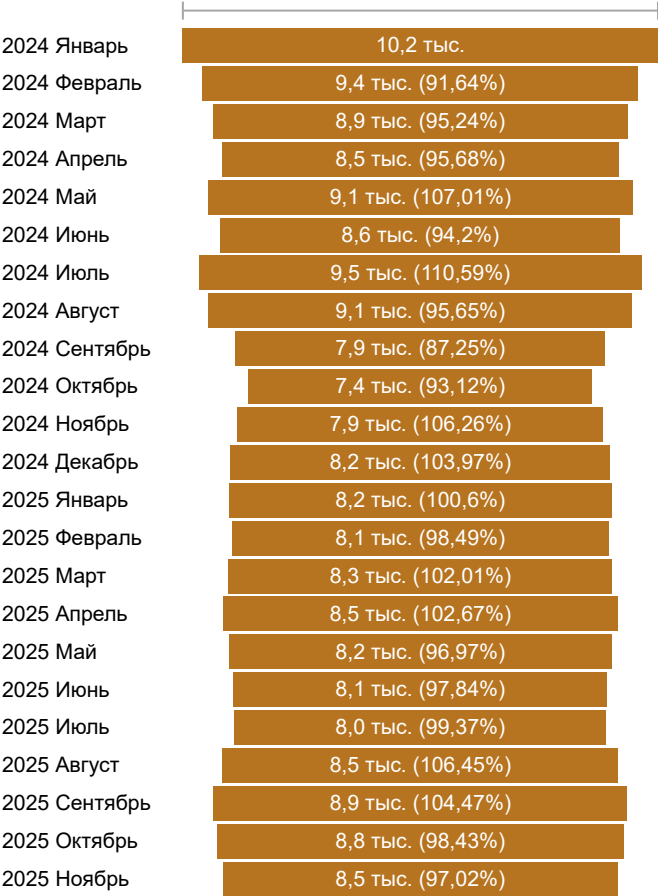
Цена кв.м.,руб

100%



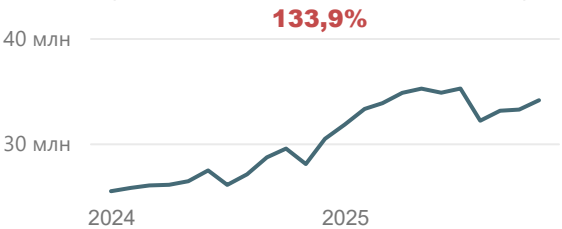
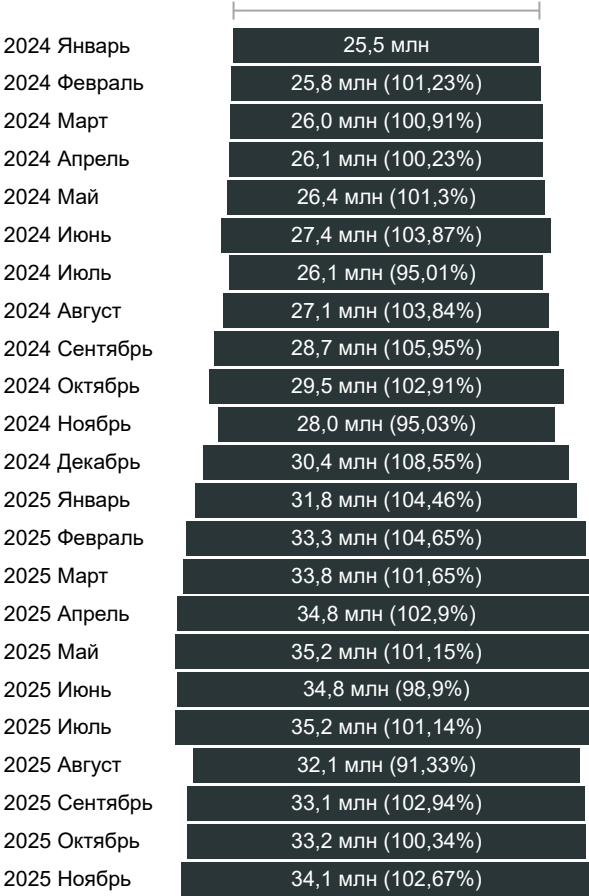
Кол-во лотов, шт

100%



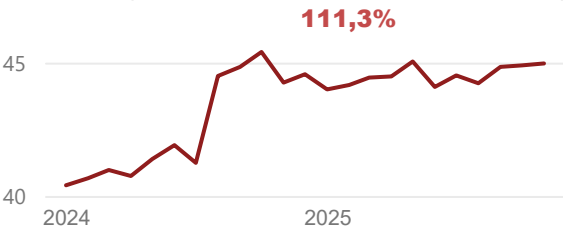
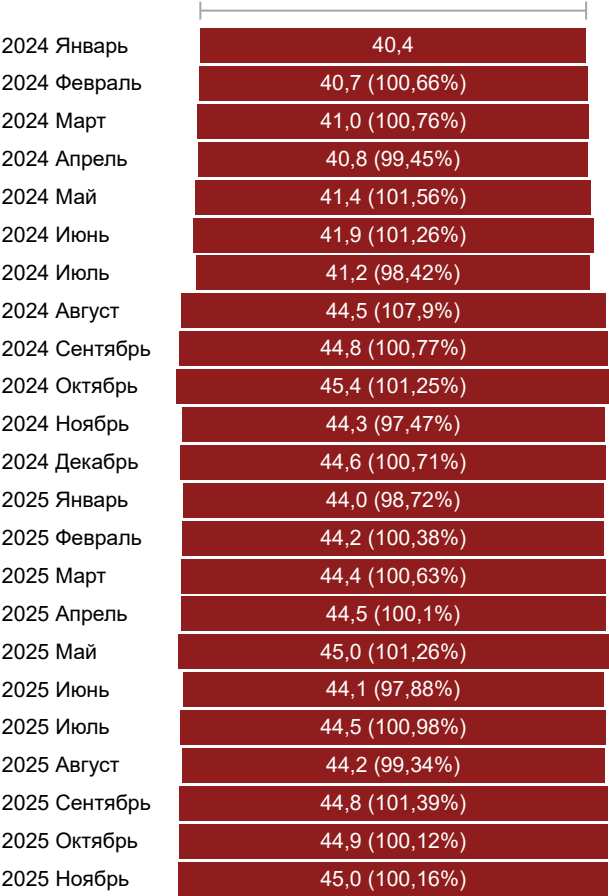
Ср.бюджет, руб

100%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



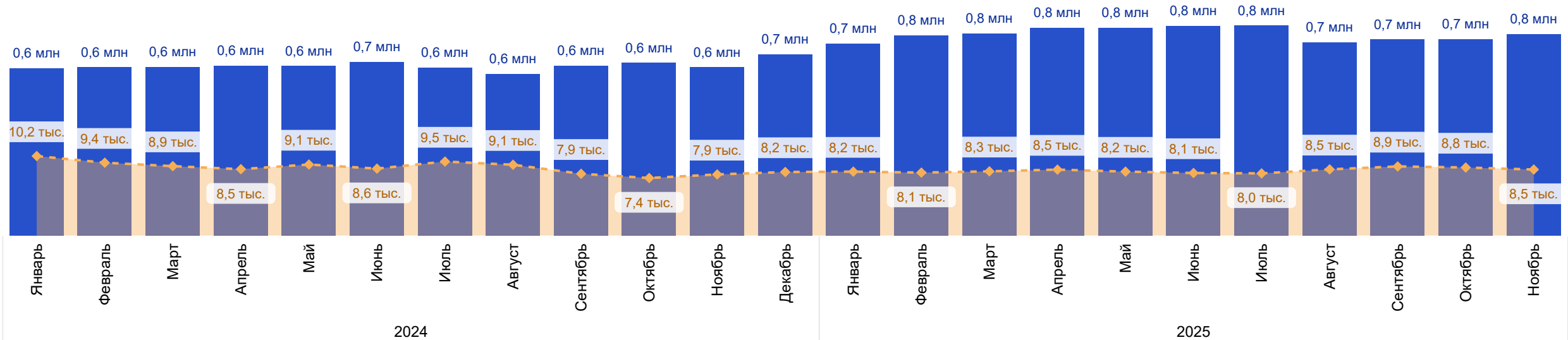
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

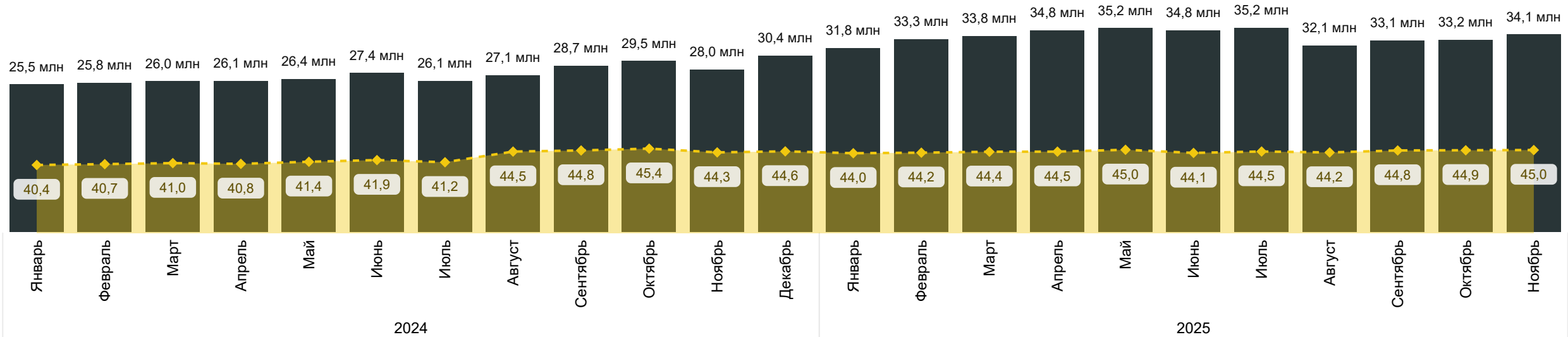
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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 НОЯБРЬ 2025

bnMAP.pro

Сочи

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес	4. Элитный	5. Премиум
1. Строительство не начато					
ср/взв цена кв.м, руб.		185,1 тыс.	216,7 тыс.	1 694,8 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		2,7 тыс.	3,2 тыс.	0,7 тыс.	
2. Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.			381,4 тыс.	1 325,0 тыс.	1 309,6 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			10,3 тыс.	4,0 тыс.	7,9 тыс.
3. Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.			465,4 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м			13,7 тыс.		
4. Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.		341,7 тыс.	588,9 тыс.	1 403,3 тыс.	625,0 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		37,4 тыс.	104,1 тыс.	15,5 тыс.	10,6 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии					
ср/взв цена кв.м, руб.		376,0 тыс.	803,6 тыс.	829,6 тыс.	1 094,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		13,6 тыс.	3,0 тыс.	0,2 тыс.	1,2 тыс.
6. Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	403,1 тыс.	415,6 тыс.	727,1 тыс.	1 980,2 тыс.	1 509,7 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	0,4 тыс.	16,1 тыс.	92,2 тыс.	20,4 тыс.	3,0 тыс.
7. Реконструкция					
ср/взв цена кв.м, руб.			703,2 тыс.	1 711,0 тыс.	1 699,2 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			6,3 тыс.	8,3 тыс.	7,3 тыс.