

# bnMAP.pro

Цифровой сервис мониторинга  
и анализа рынка новостроек

**2024-2025 ГГ.**

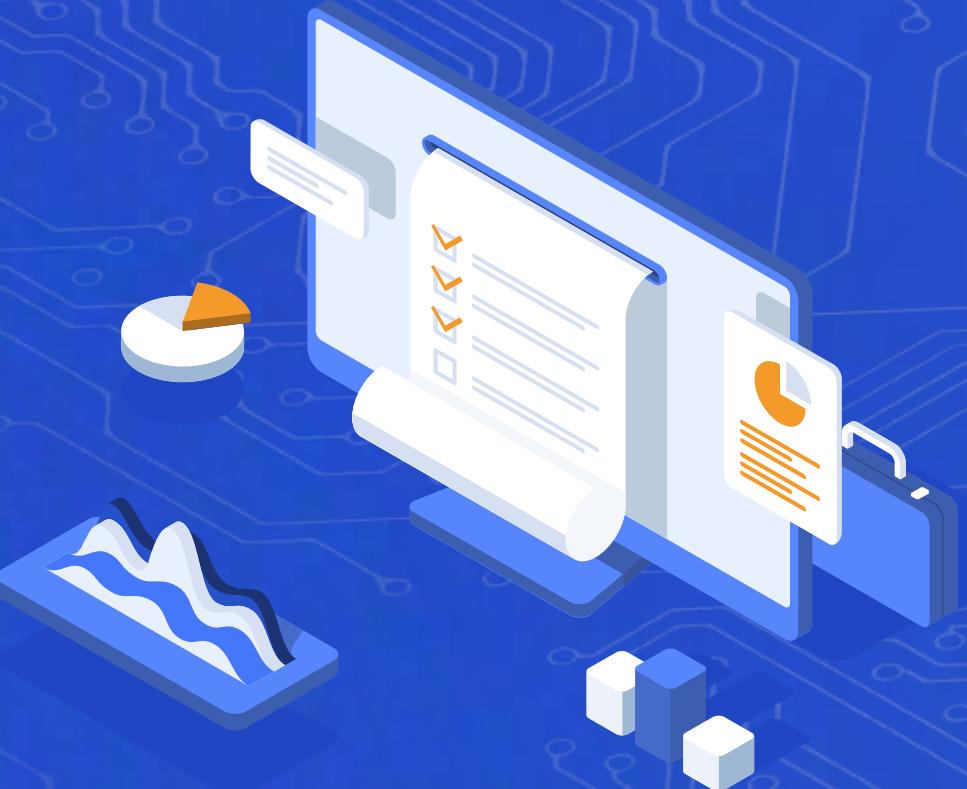
**Г. СОЧИ**

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

бнMAP.ru

## 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.

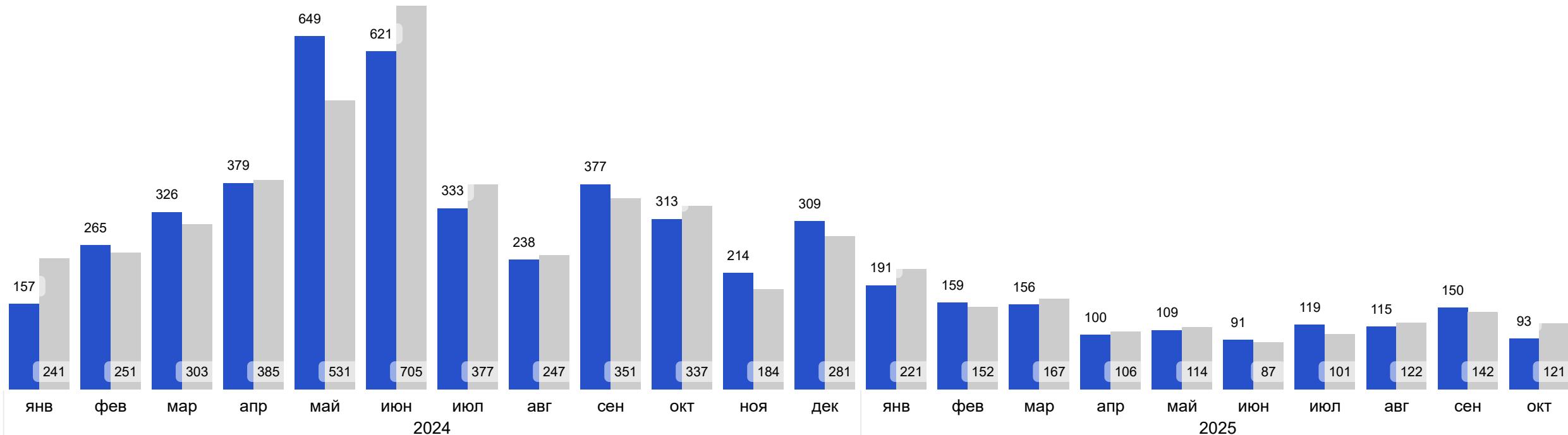
**Проектные остатки** — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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

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

бнMAP.pro

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Сочи



- по Дате регистрации
- по Дате договора

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

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

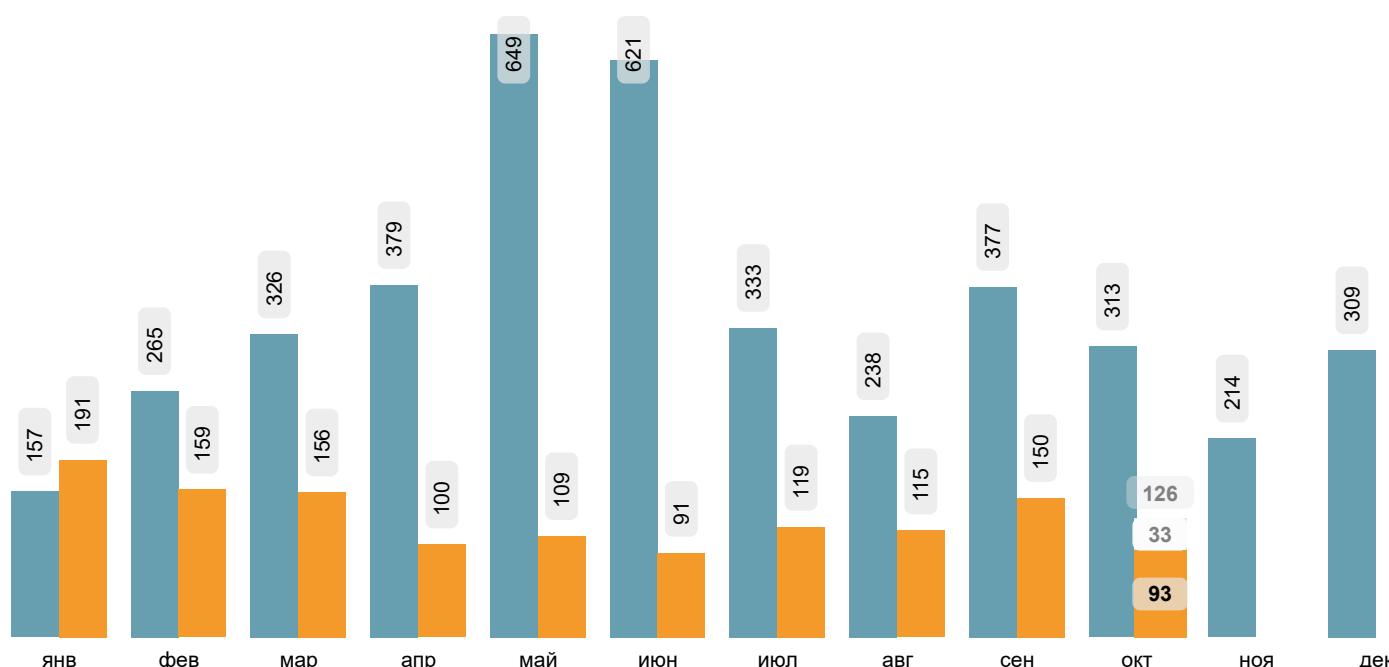
бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-сентябрь

## Сочи. Кол-во лотов в сделках, шт.

ГД ● 2024 ● 2025



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

Локация	2024	2025
Сочи	3,35 тыс.	1,19 тыс.

Динамика  
25/24

⬇ -64,4%

## Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

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

Прогнозные показатели

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

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

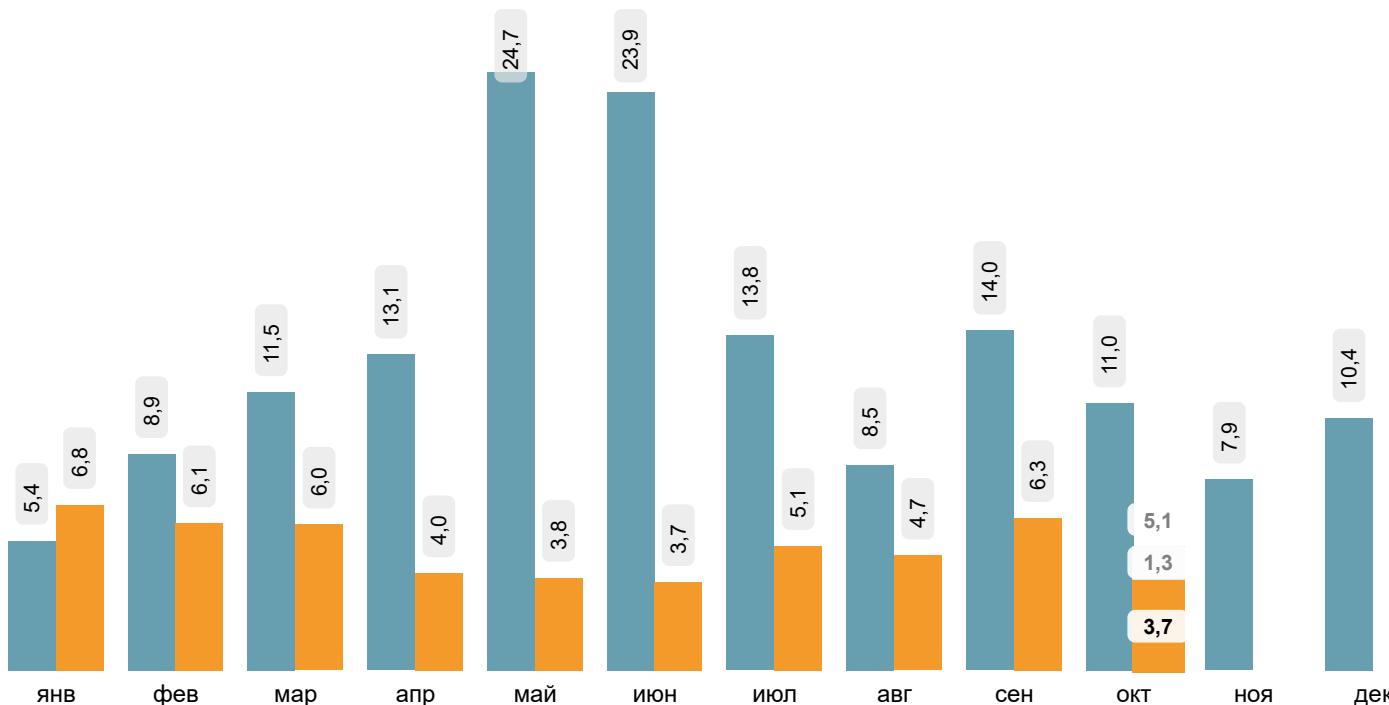
бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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%

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

Прогнозные показатели

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

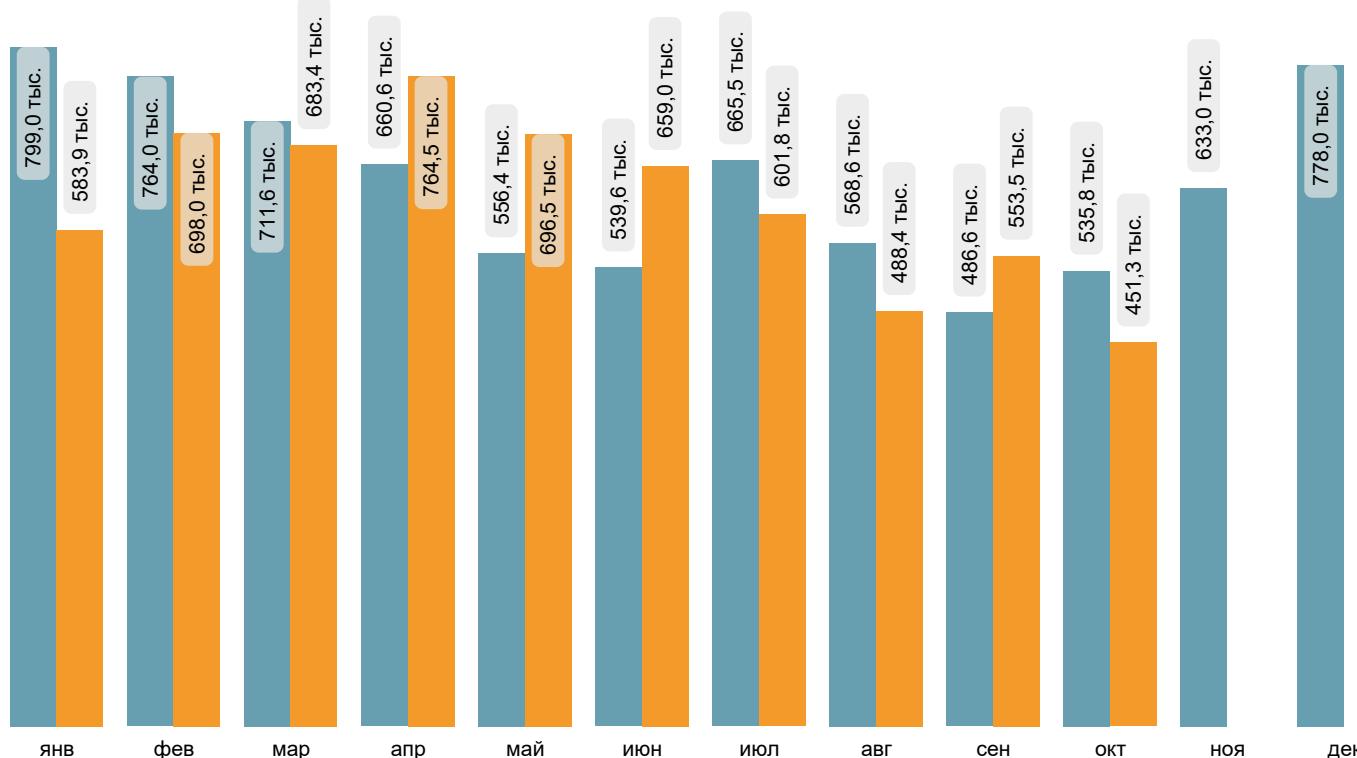
бнMAP.pro

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Период: [январь-сентябрь](#)

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

ГД ● 2024 ● 2025



## 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.

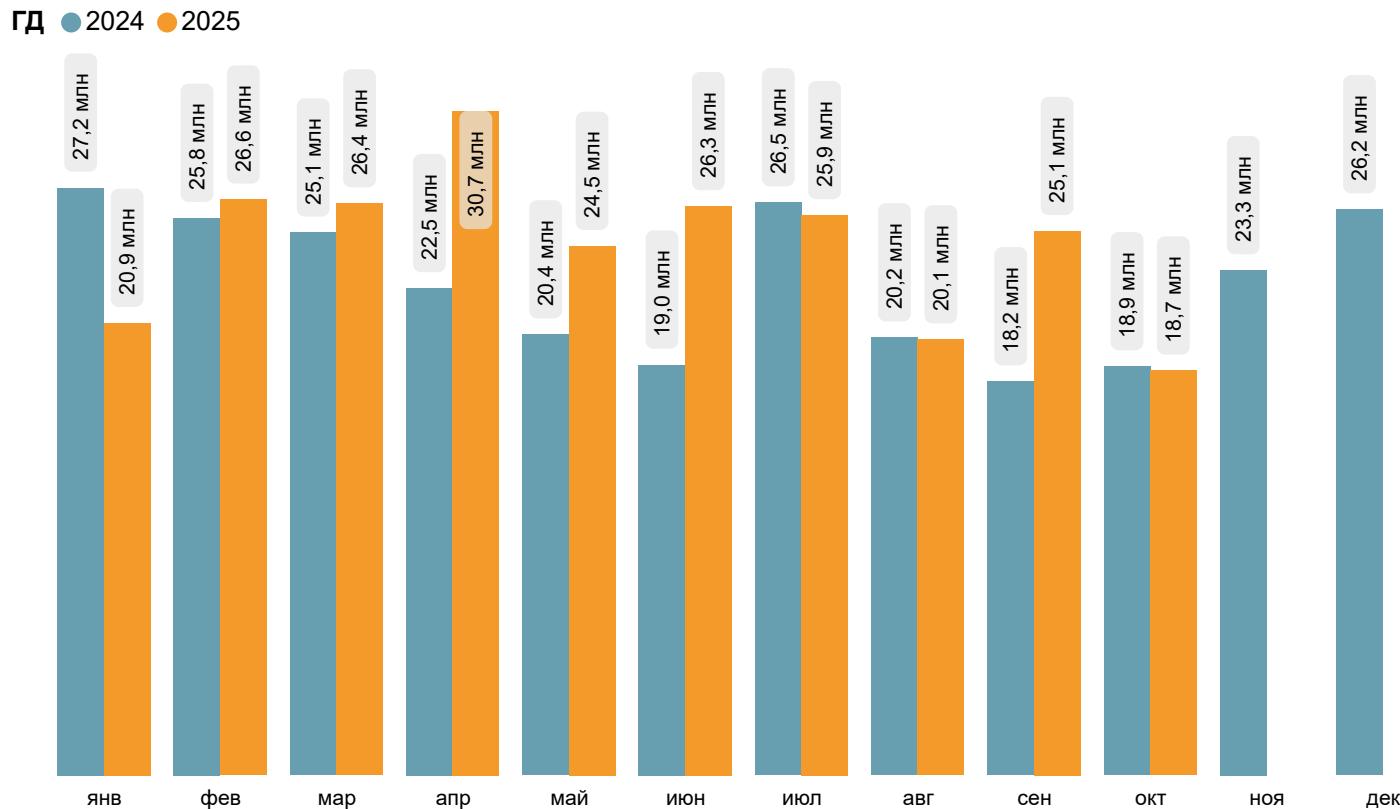
# ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-сентябрь

## Сочи. Средний бюджет лота в сделках, руб.



## Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Сочи	71,2 млрд	28,9 млрд	⬇ -59,3%

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

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Сочи	611,2 тыс.	631,4 тыс.	⬆ 3,3%

## Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Сочи	21,9 млн	24,9 млн	⬆ 13,5%

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

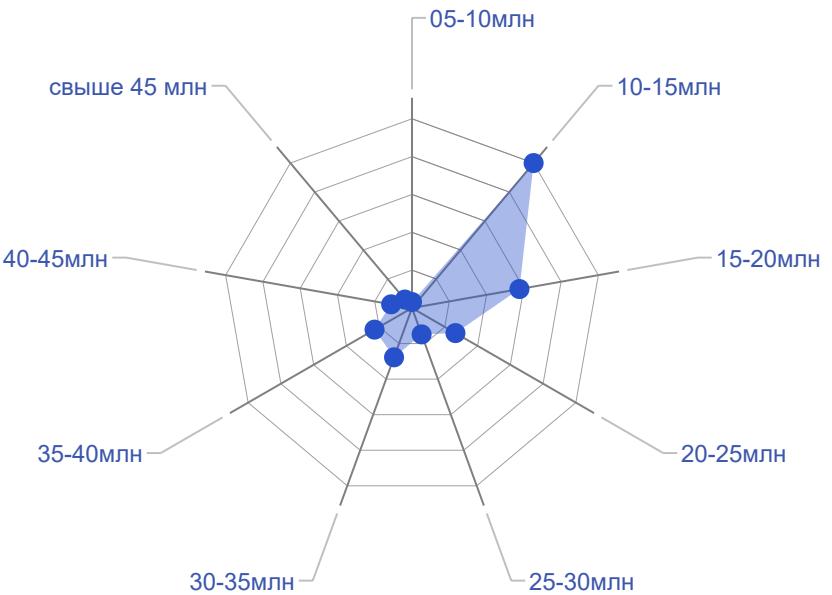
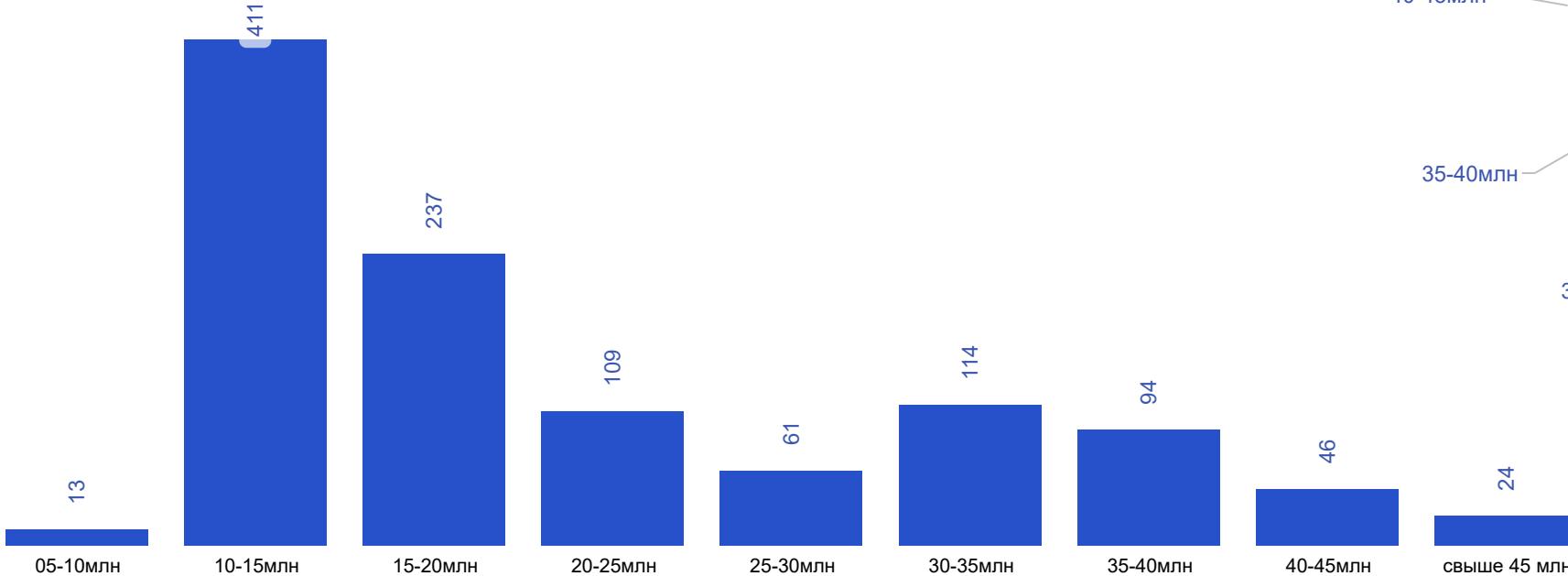
# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

бнMAP.pro

Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

## Сочи. Бюджет, млн.руб.

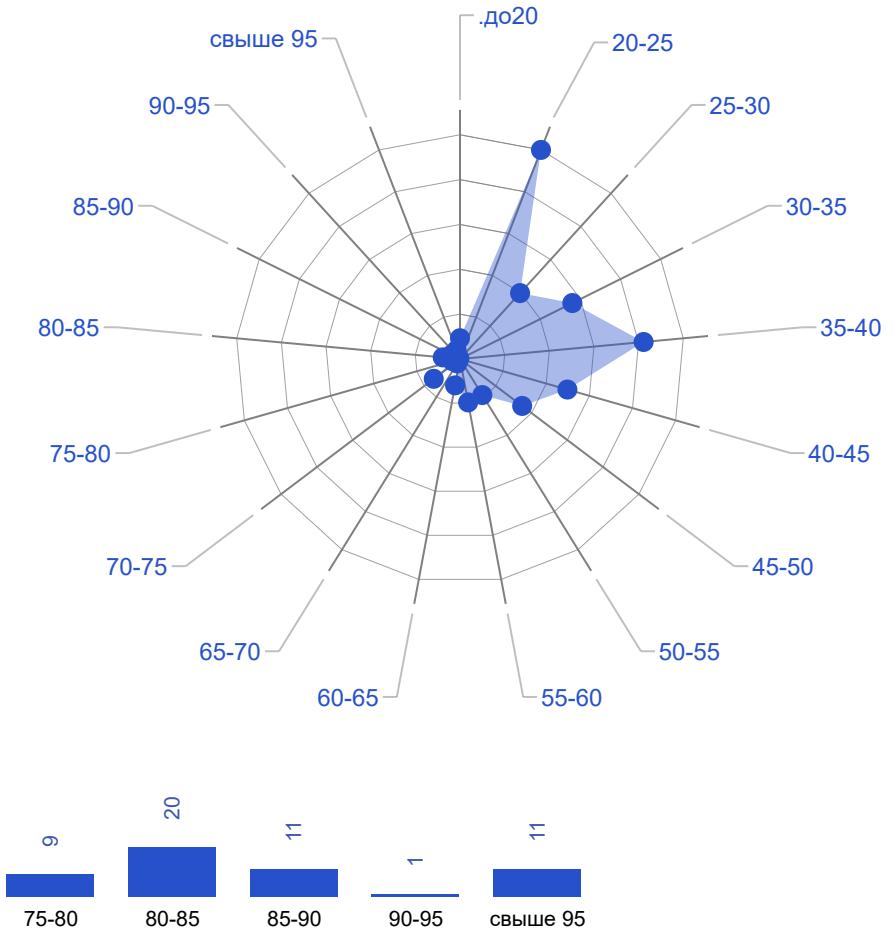
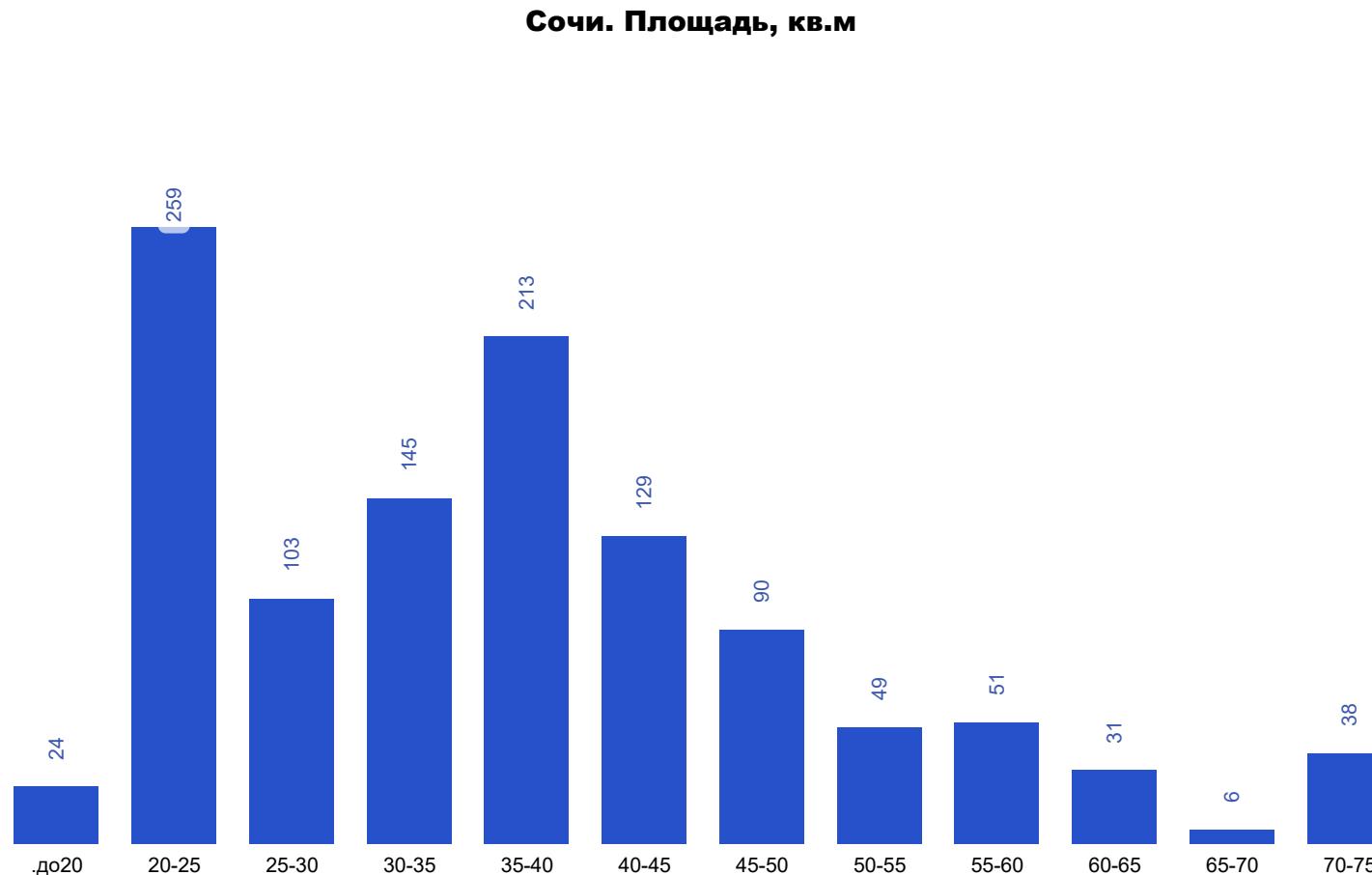


# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

bnMAP.pro

Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

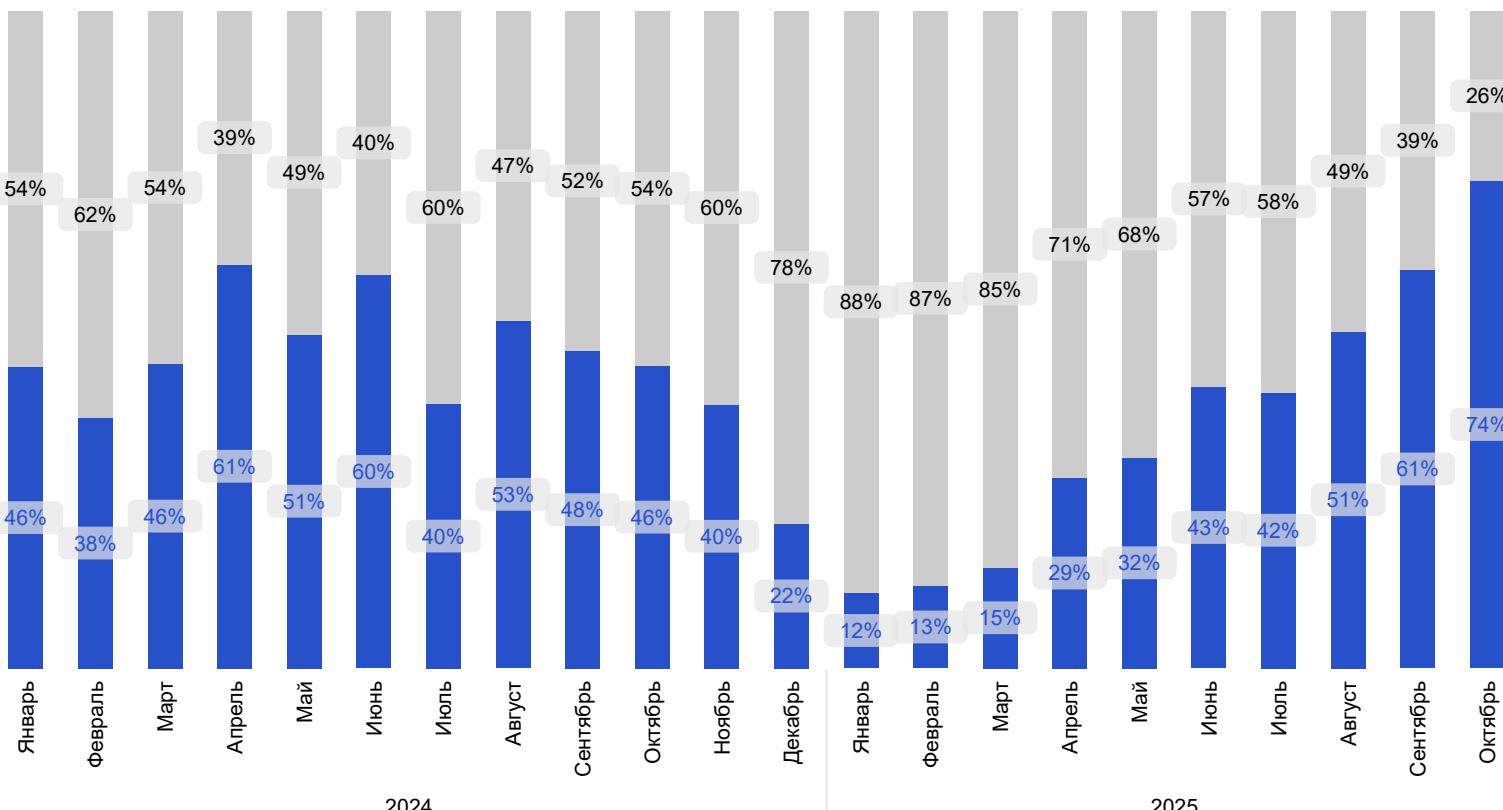


# ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

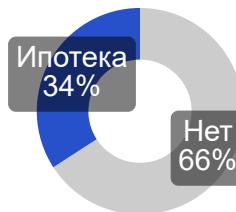
bnMAP.pro

● Ипотека ● Нет

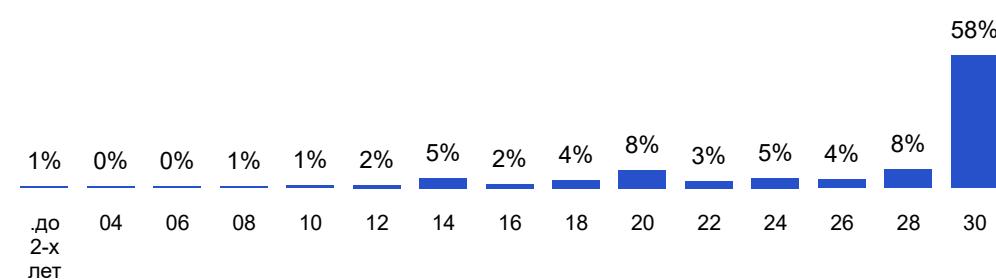
## Сочи. Кол-во лотов в сделках, шт.



Доля лотов в сделках с ипотекой,  
2025 г.



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



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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-сентябрь

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

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Сочи	1 701	369	⬇ -78,3%

## Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Сочи	50,9%	31,0%	⬇

## Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Сочи	26,1	26,4	⬆

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

бнMAP.pro

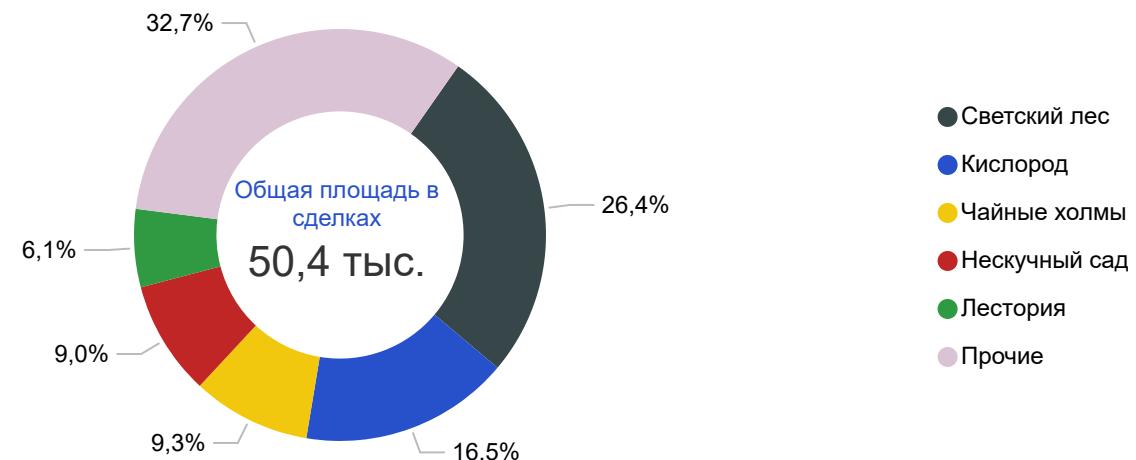
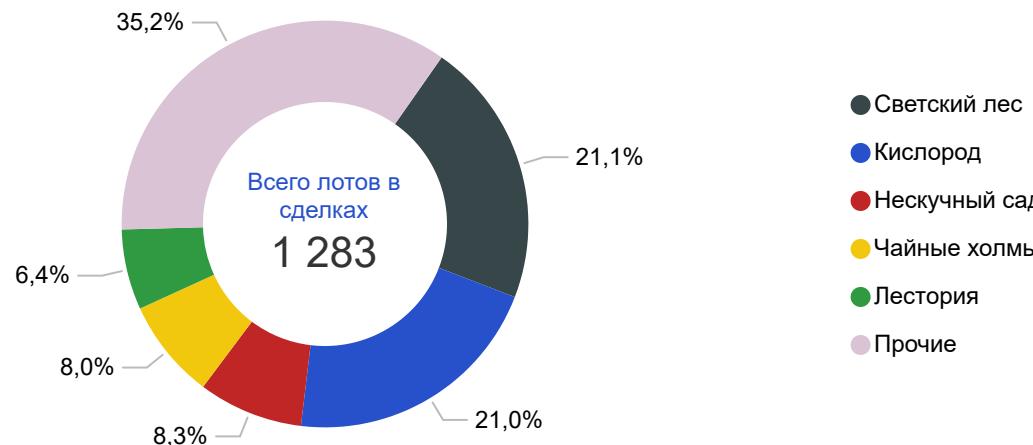
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



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



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

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

бнMAP.pro

Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

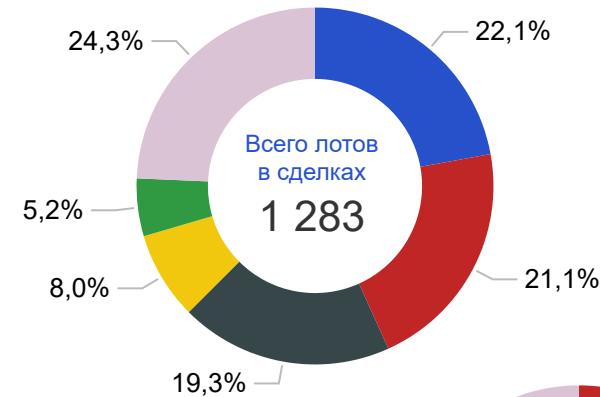
### Кол-во, шт

AVA Group	284
Точно	271
Неометрия	247
ЦЕНТРАЛЬНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ	102
СОЧИОЙЛСТРОЙ	67

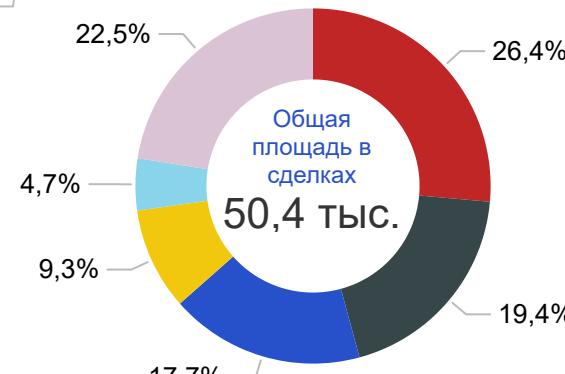
### Площадь, кв.м

Точно	13 306
Неометрия	9 754
AVA Group	8 914
ЦЕНТРАЛЬНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ	4 685
Еврострой	2 379

### Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- AVA Group
- Точно
- Неометрия
- ЦЕНТРАЛЬНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
- СОЧИОЙЛСТРОЙ
- Прочие



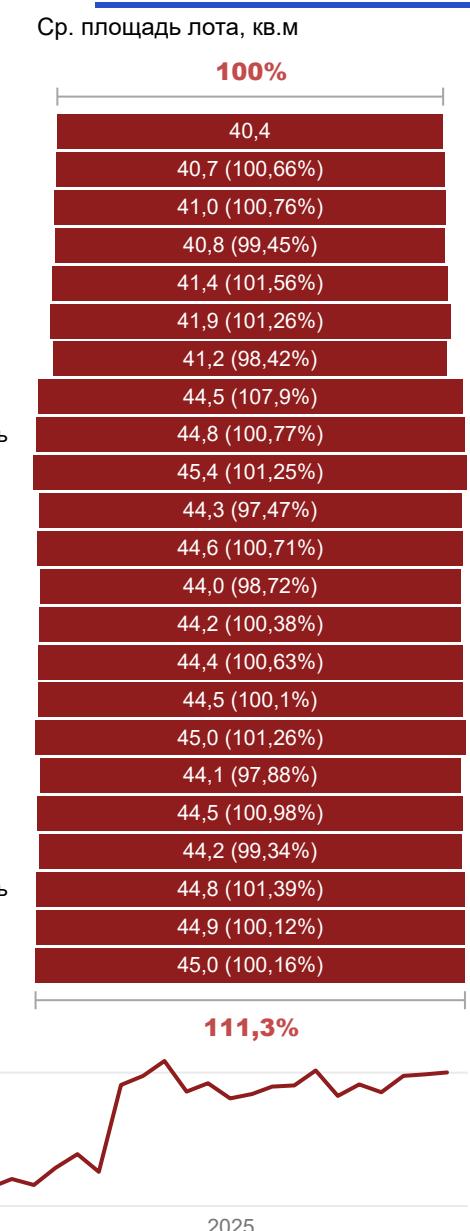
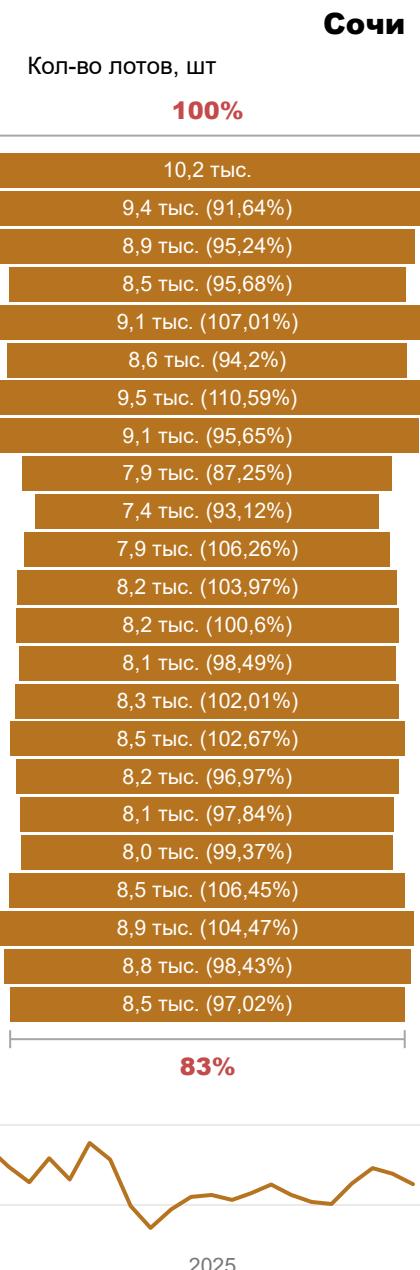
- Точно
- Неометрия
- AVA Group
- ЦЕНТРАЛЬНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ КОМПАНИЯ
- Еврострой
- Прочие

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

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

бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



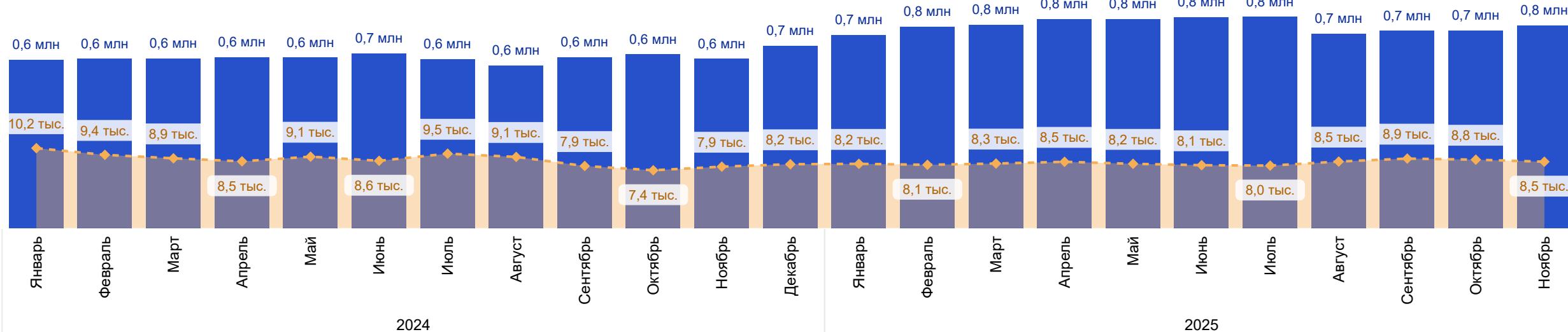
# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

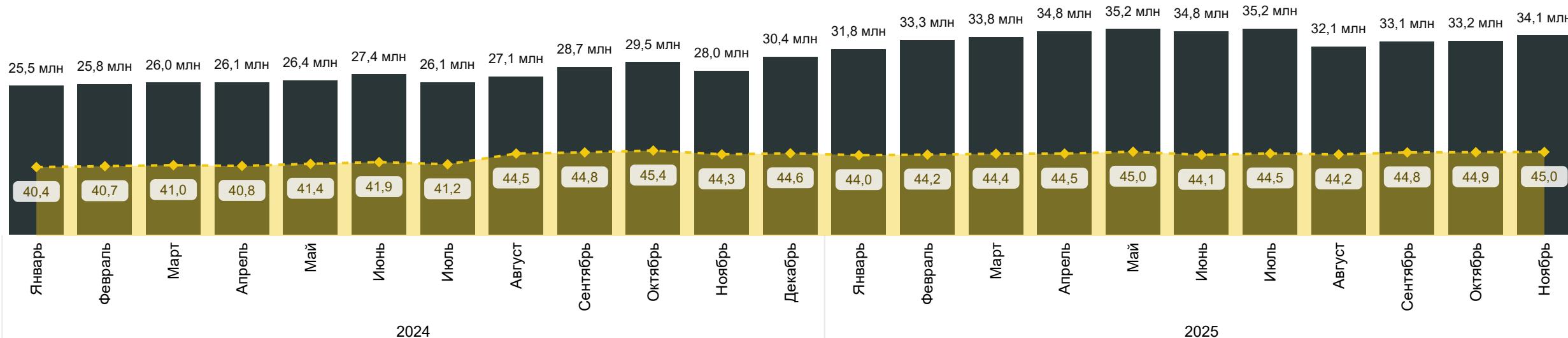
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

## 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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Стадия строительства	<b>Сочи</b>				
	<b>1. Эконом</b>	<b>2. Комфорт</b>	<b>3. Бизнес</b>	<b>4. Элитный</b>	<b>5. Премиум</b>
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.		