



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 ГГ.

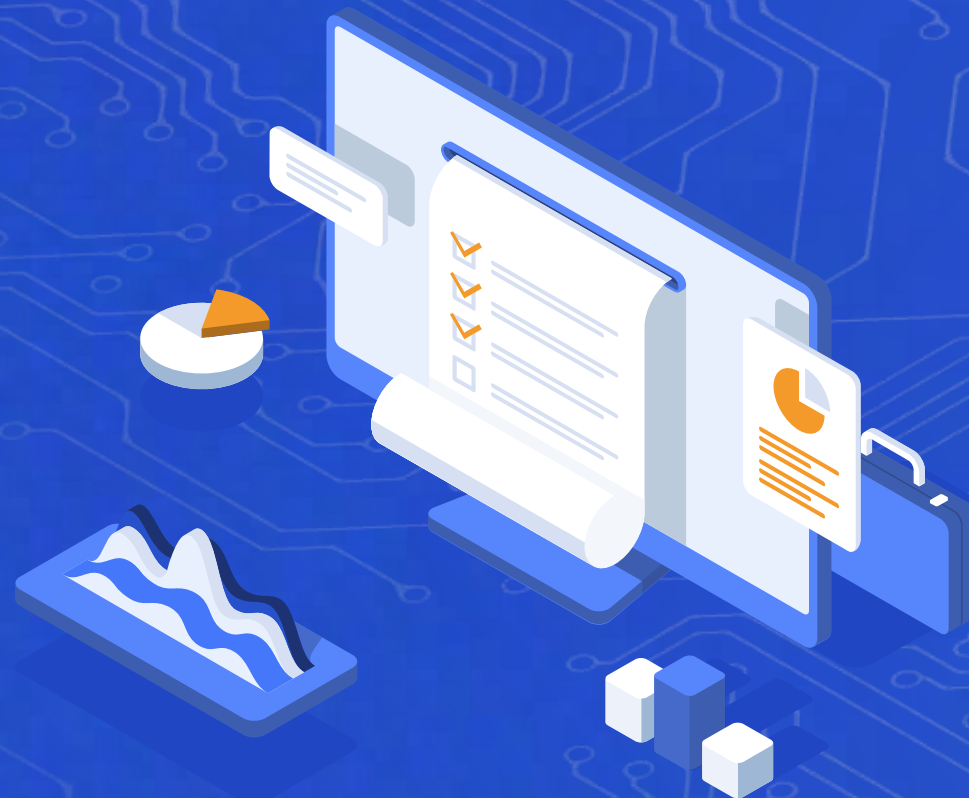
Г. МАЙКОП И РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ

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.

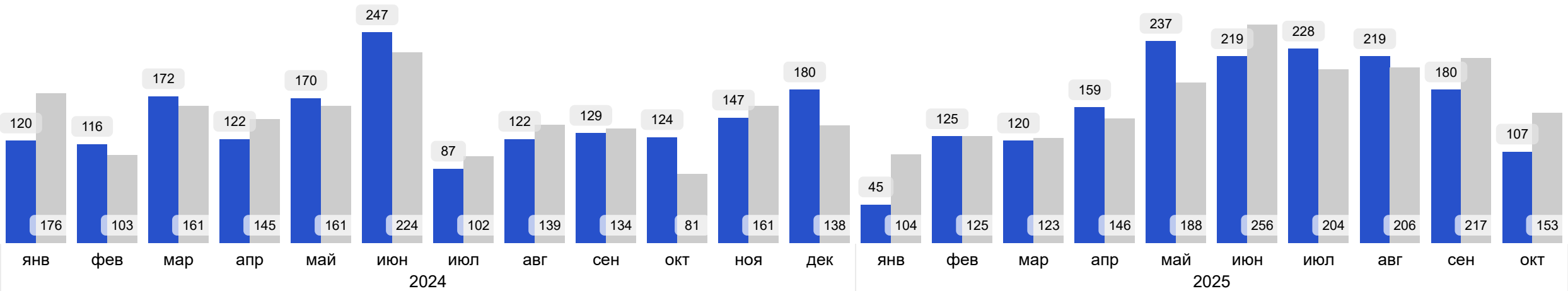
Проектные остатки — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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

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

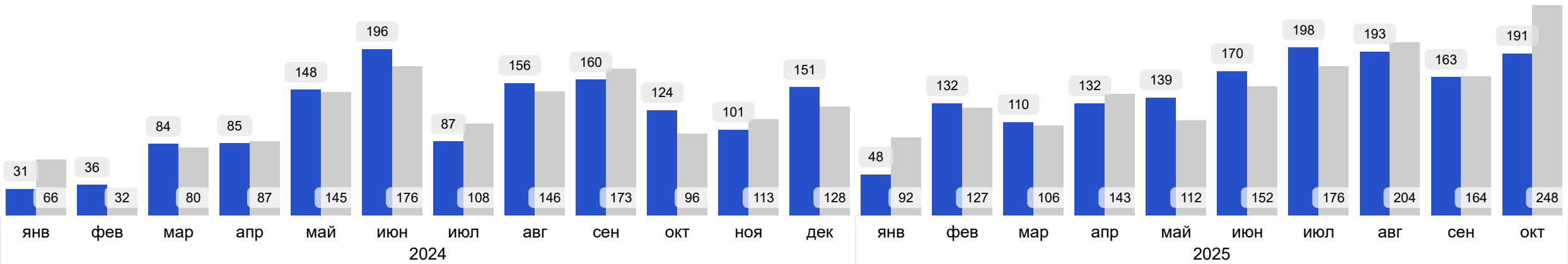
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп



Республика Адыгея



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

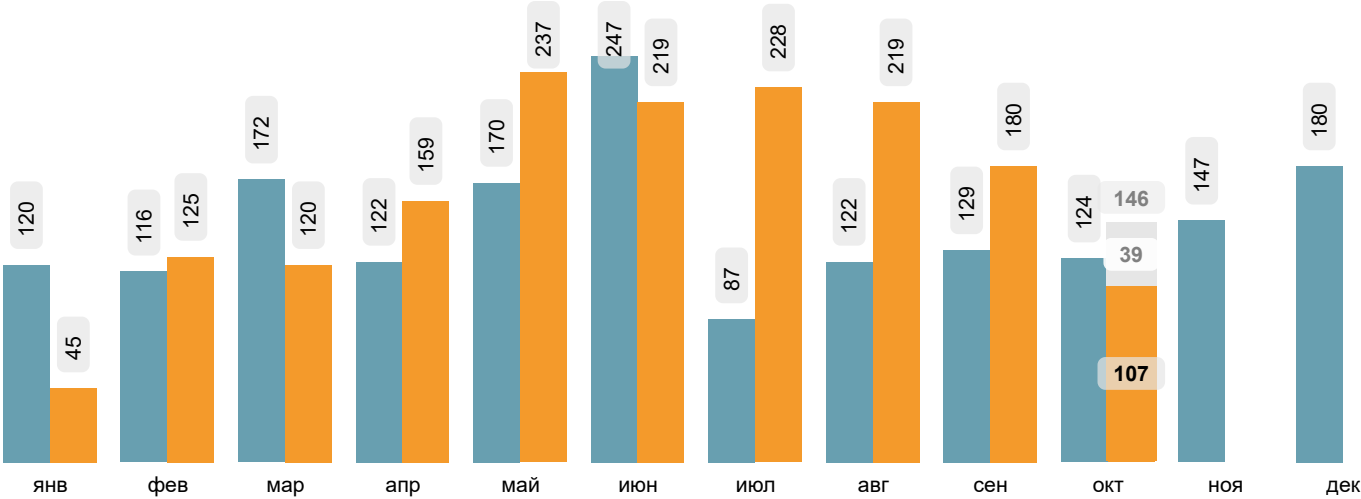
по Дате регистрации
по Дате договора

Майкоп. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД 2024 2025

Период: [январь-сентябрь](#)



Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

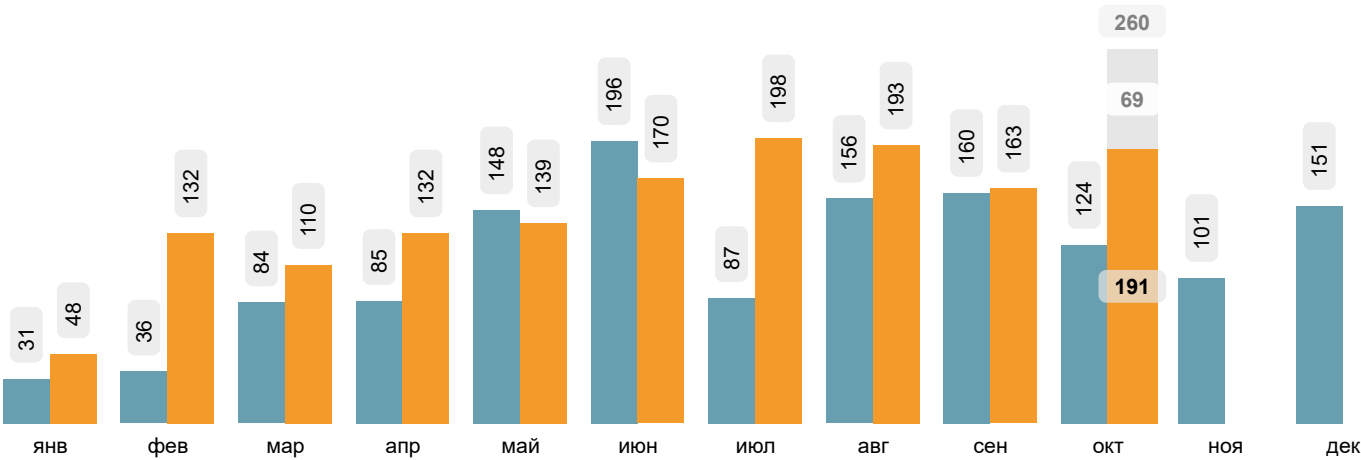
Локация	2024	2025
Майкоп	1,29 тыс.	1,53 тыс.
Республика Адыгея	0,98 тыс.	1,29 тыс.

Динамика 25/24

↑ 19,2%
↑ 30,7%

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

ГД 2024 2025



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

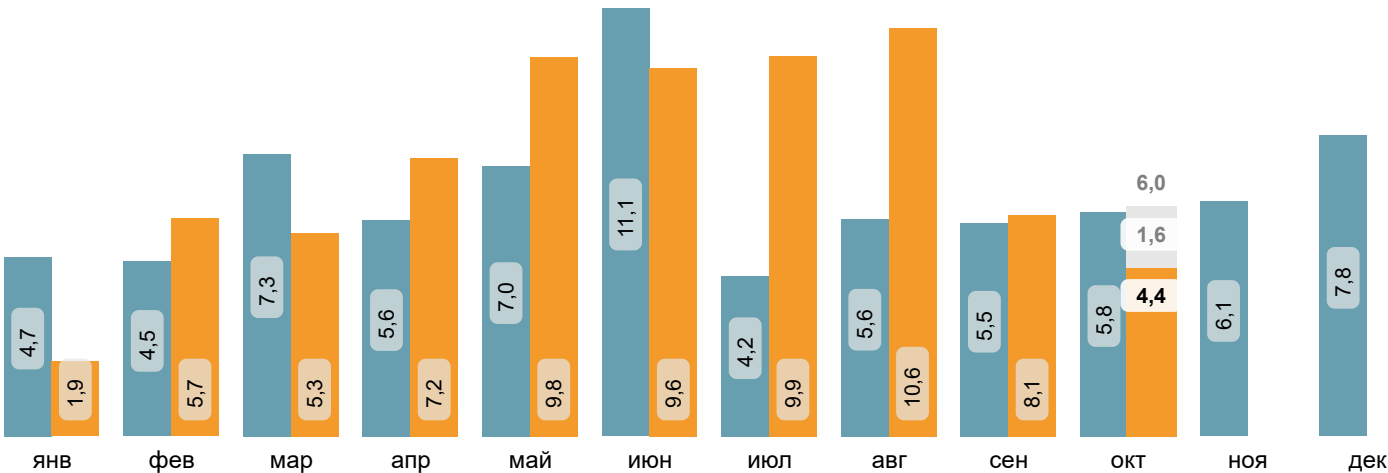
ГД
Локация

Прогнозные показатели

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

ГД 2024 2025

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



Период: январь-сентябрь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

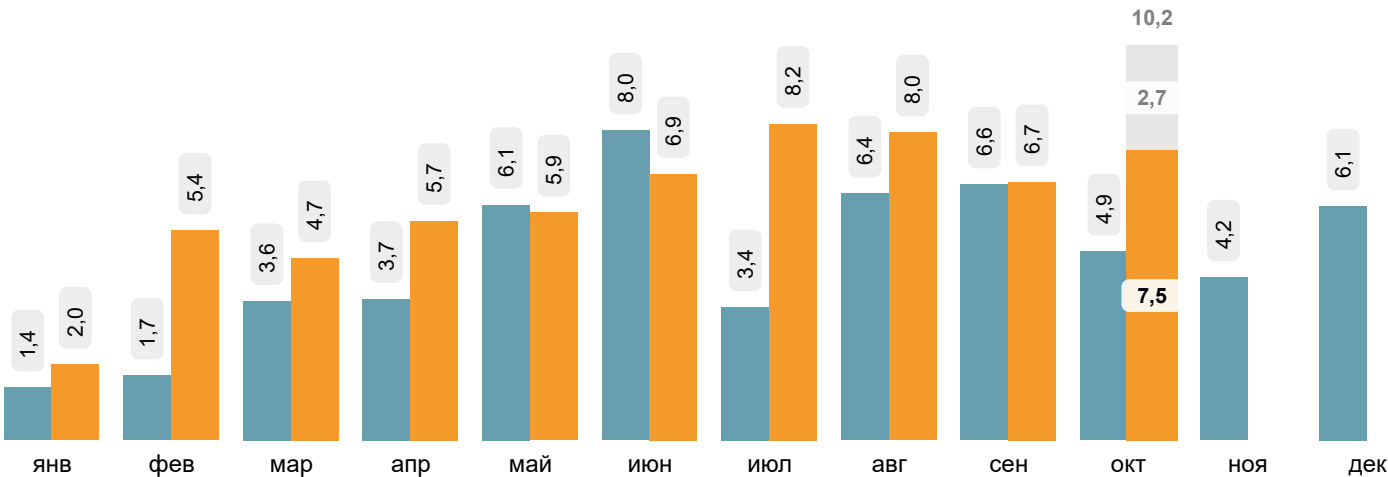
Локация	2024	2025
Майкоп	55,6 тыс.	68,1 тыс.
Республика Адыгея	40,9 тыс.	53,4 тыс.

Динамика 25/24

↑ 22,5%
↑ 30,6%

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

ГД 2024 2025



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025
Майкоп	43,3	44,4
Республика Адыгея	41,6	41,5

Динамика 25/24

↑ 2,7%
↓ -0,1%

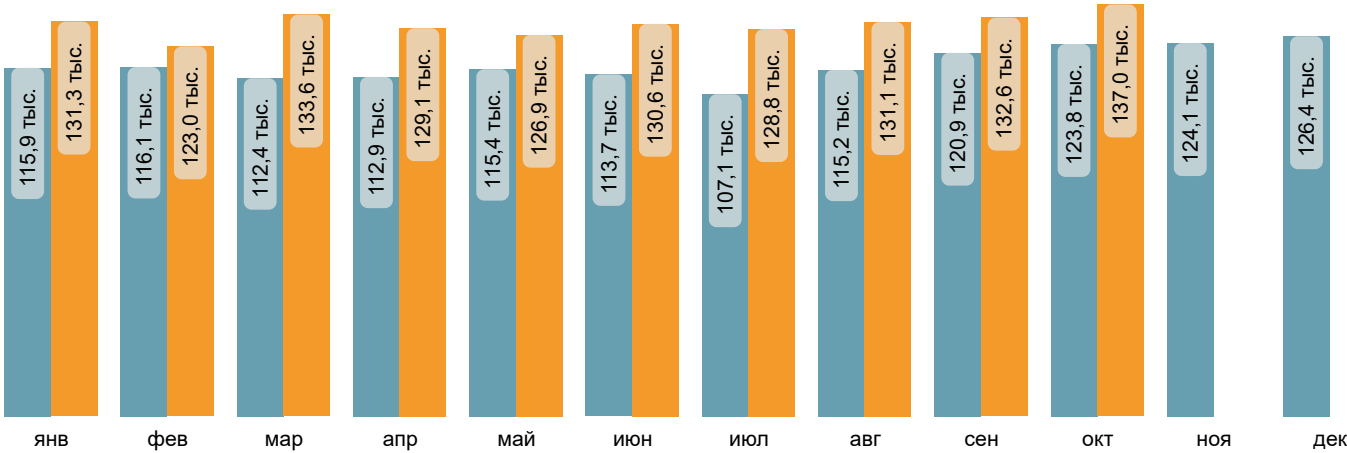
■ Прогнозные показатели

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

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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД 2024 2025



Период: [январь-сентябрь](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Майкоп	6,1 млрд	8,8 млрд
Республика Адыгея	5,0 млрд	7,9 млрд

Динамика 25/24

↑ 43,8%
↑ 57,2%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

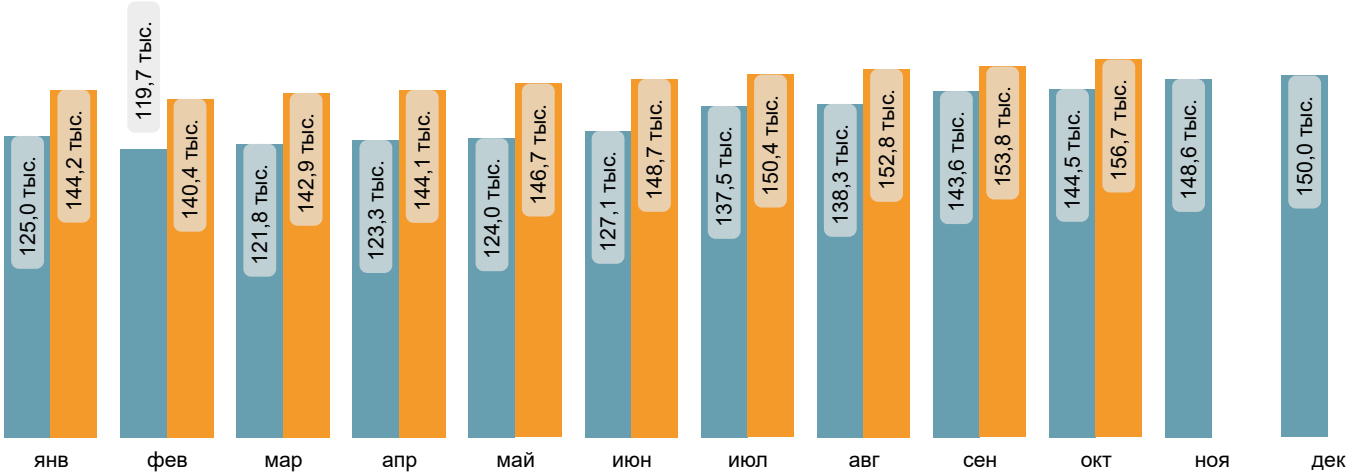
Локация	2024	2025
Майкоп	114,4 тыс.	129,6 тыс.
Республика Адыгея	130,4 тыс.	148,0 тыс.

Динамика 25/24

↑ 13,2%
↑ 13,5%

Республика Адыгея. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД 2024 2025



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

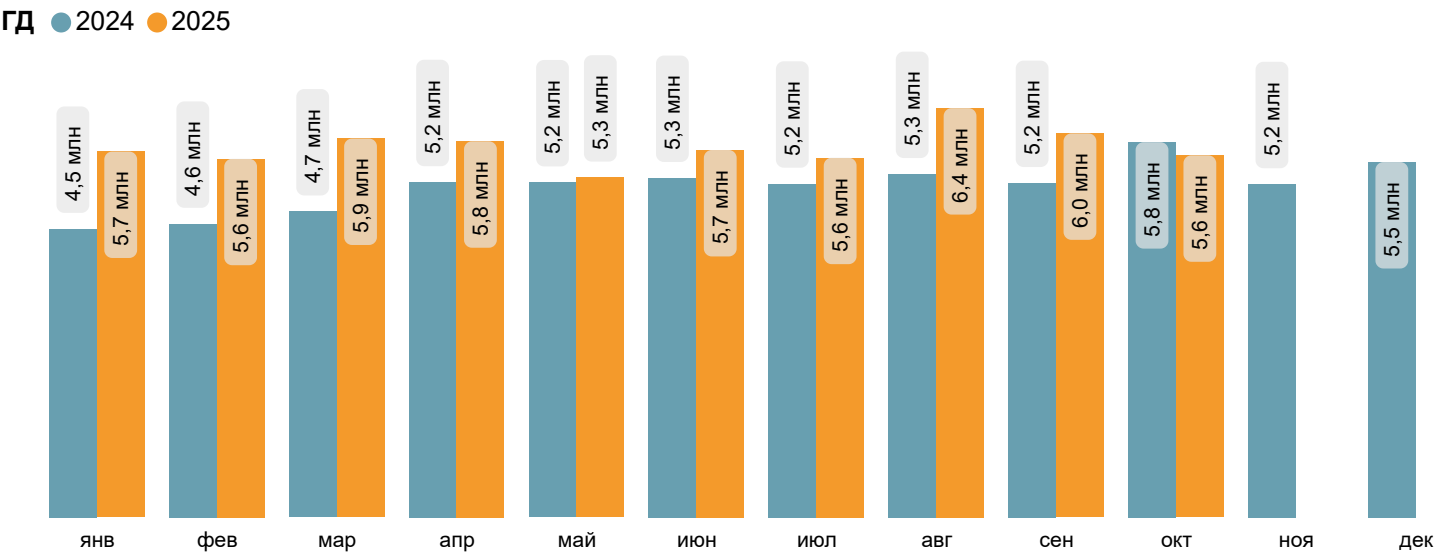
Локация	2024	2025
Майкоп	5,0 млн	5,8 млн
Республика Адыгея	5,5 млн	6,1 млн

Динамика 25/24

↑ 14,3%
↑ 12,4%

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

Майкоп. Средний бюджет лота в сделках, руб.



Период: [январь-сентябрь](#)

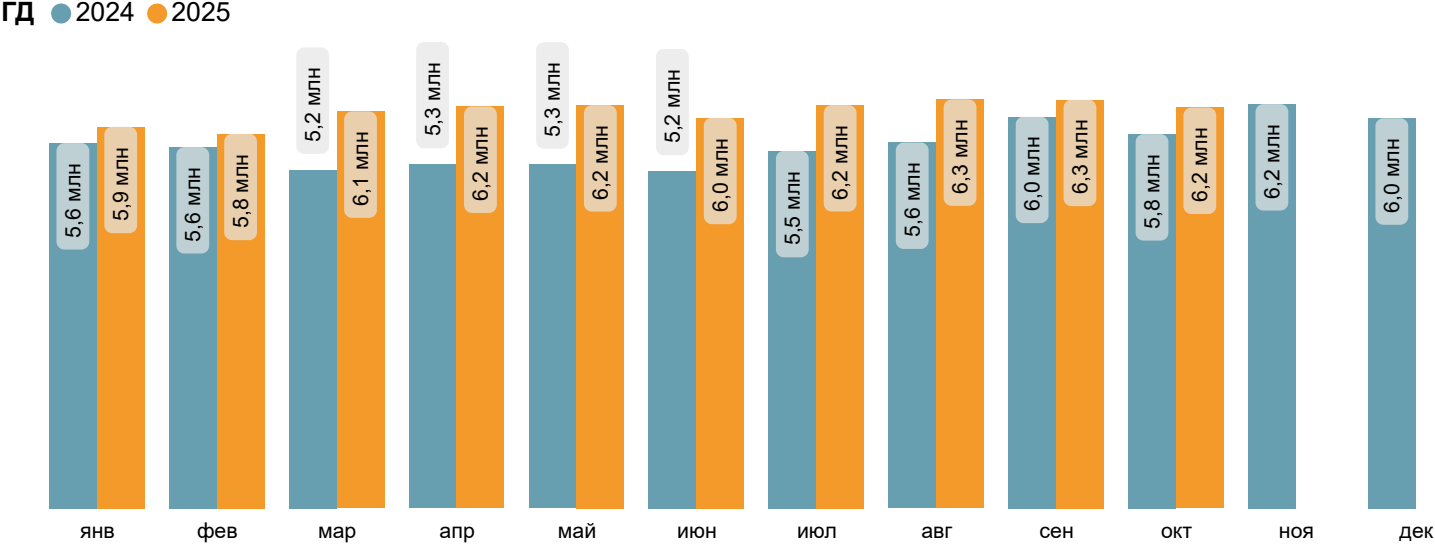
Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Майкоп	6,1 млрд	8,8 млрд	↑ 43,8%
Республика Адыгея	5,0 млрд	7,9 млрд	↑ 57,2%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Майкоп	114,4 тыс.	129,6 тыс.	↑ 13,2%
Республика Адыгея	130,4 тыс.	148,0 тыс.	↑ 13,5%

Республика Адыгея. Средний бюджет лота в сделках, руб.



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Майкоп	5,0 млн	5,8 млн	↑ 14,3%
Республика Адыгея	5,5 млн	6,1 млн	↑ 12,4%

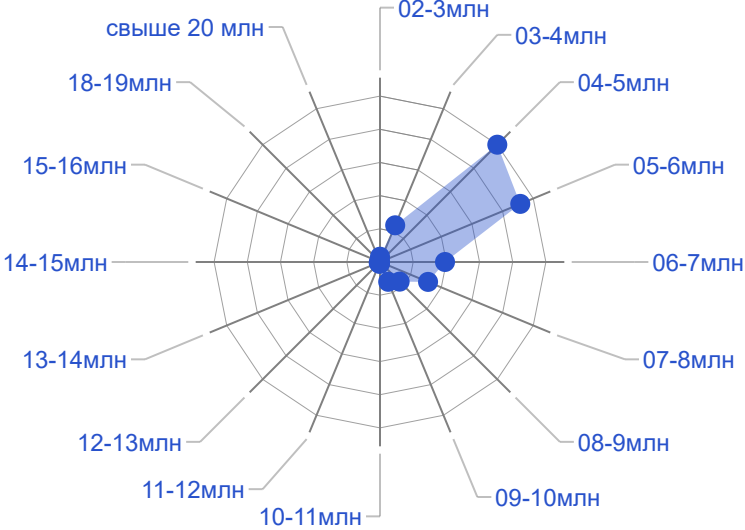
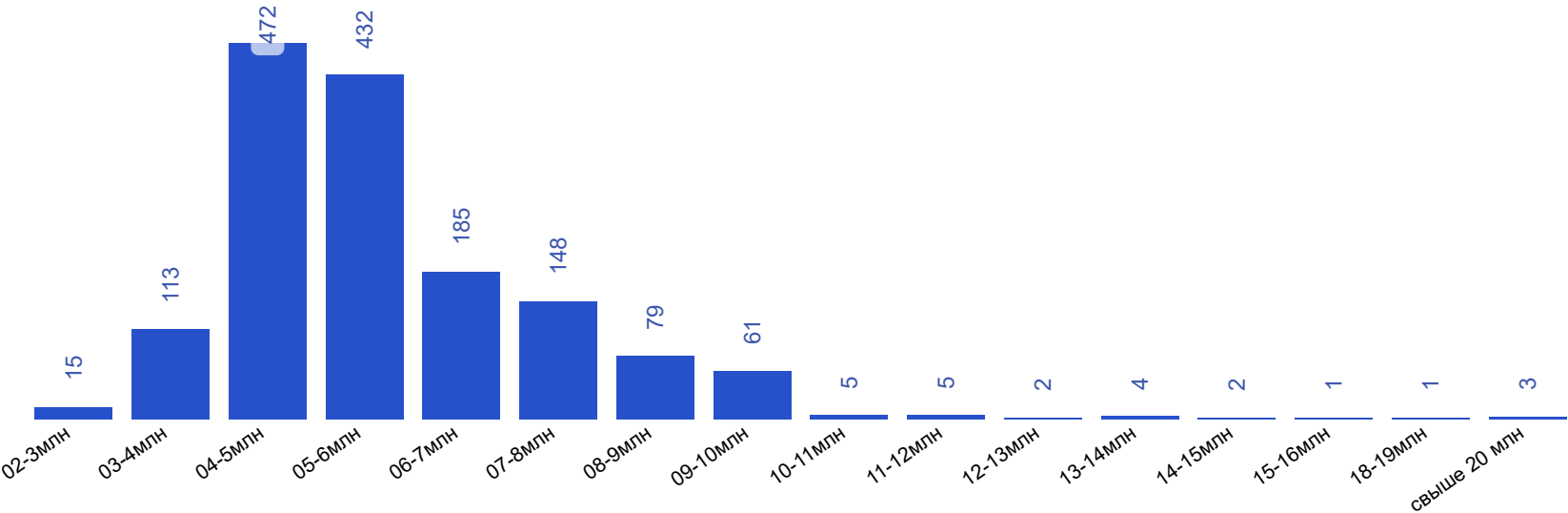
* Данные за октябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

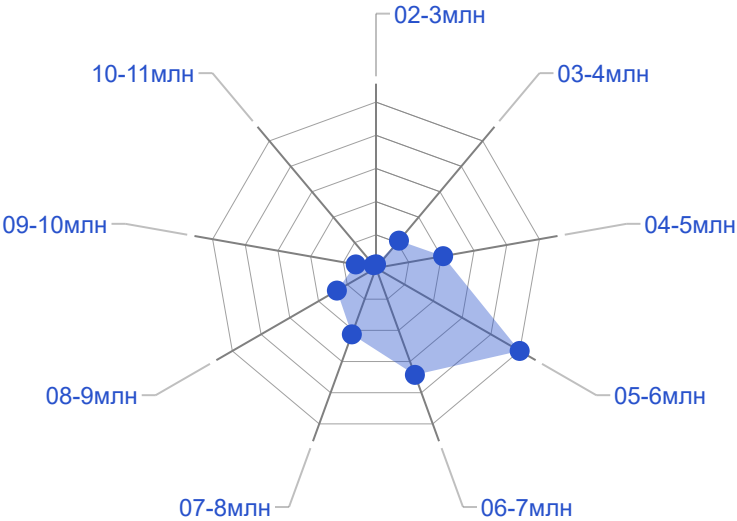
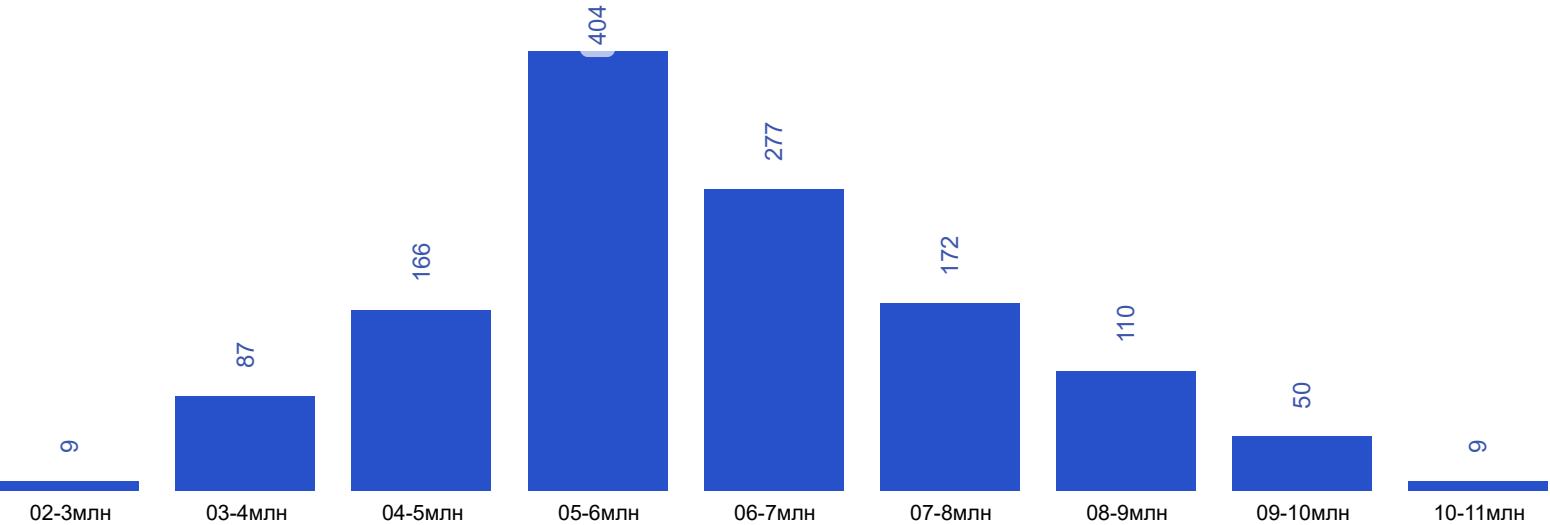
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Бюджет, млн.руб.



Республика Адыгея. Бюджет, млн.руб.



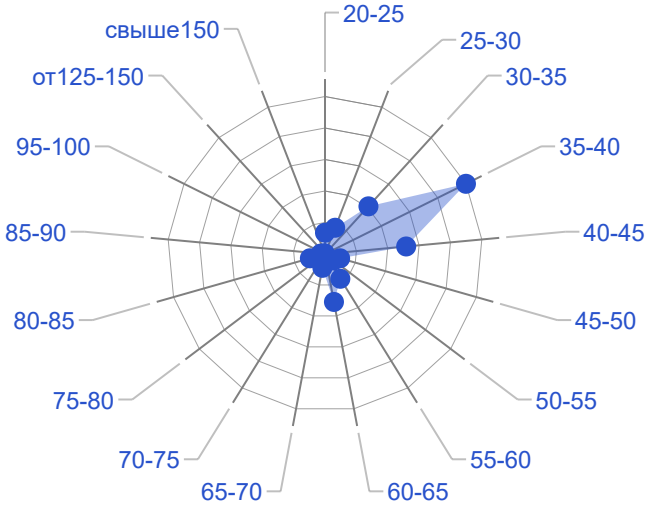
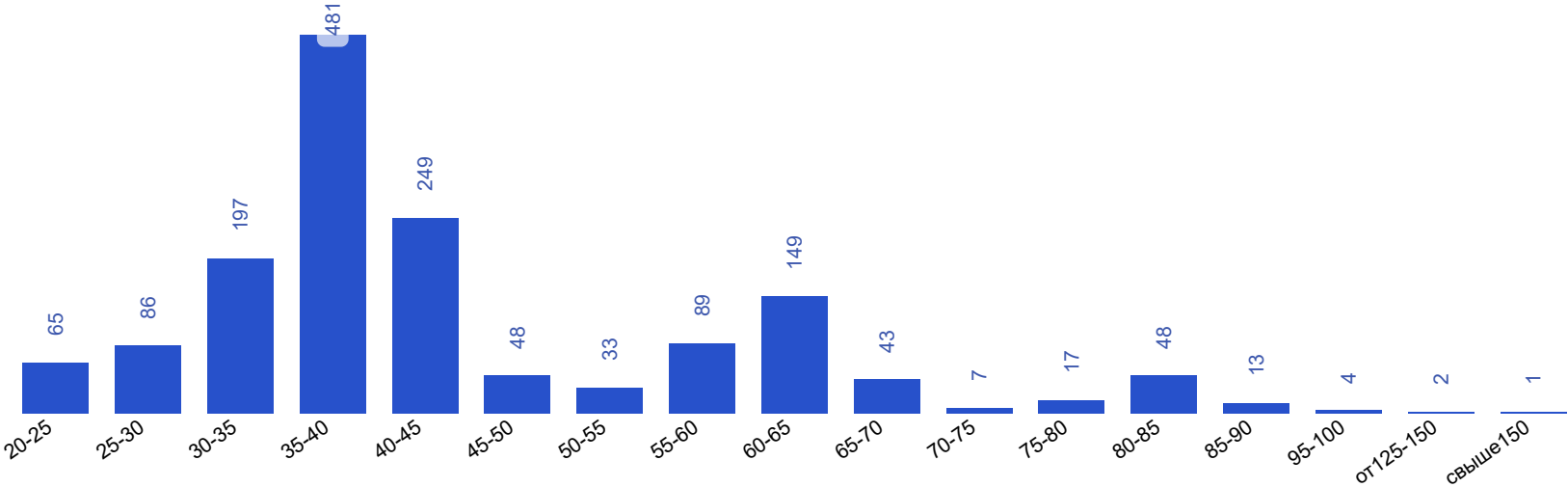
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

bnMAP.pro

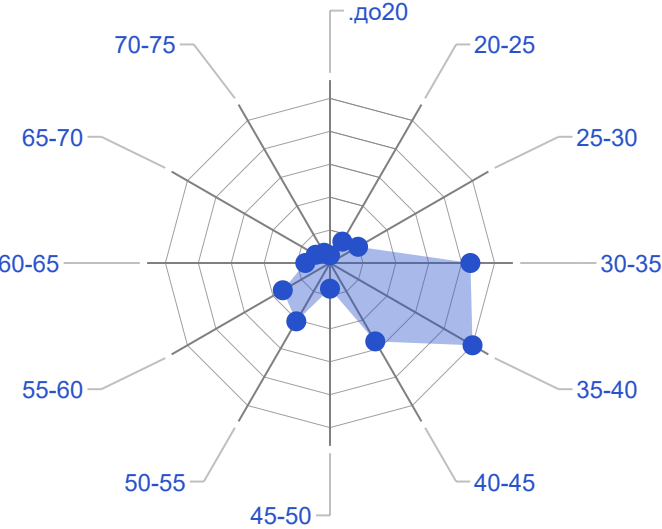
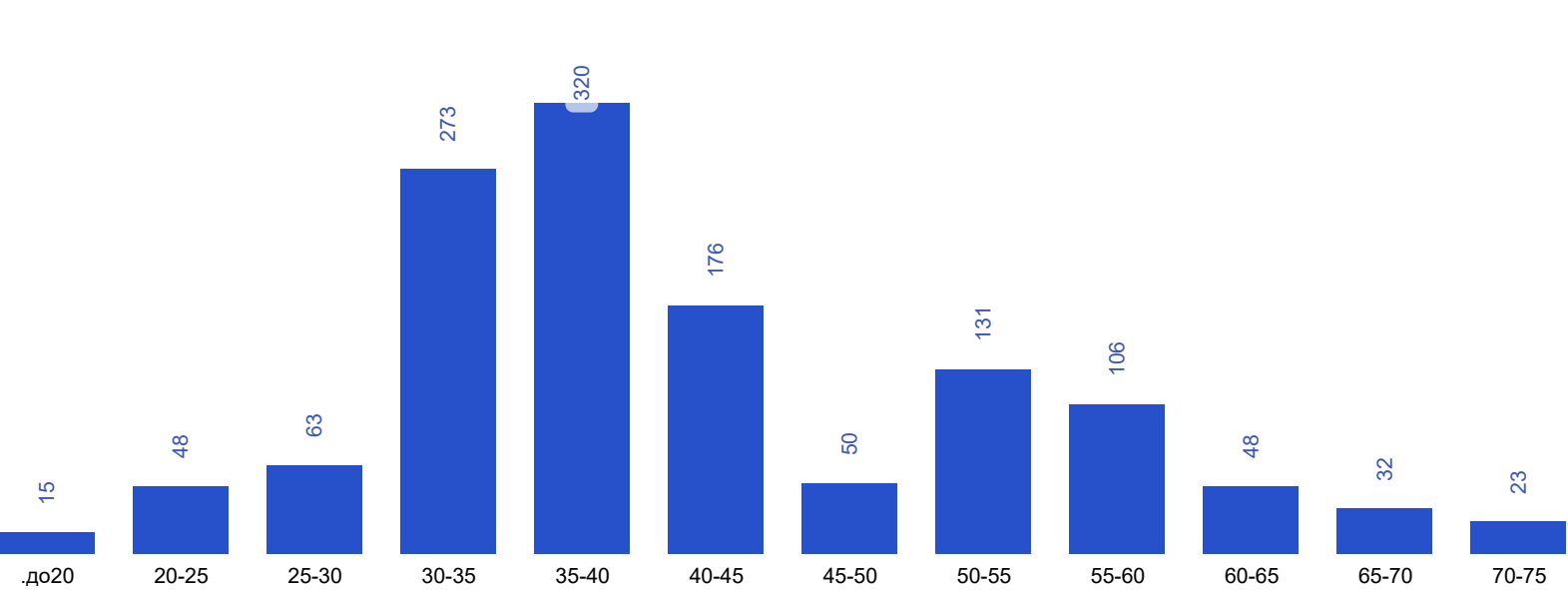
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Площадь, кв.м



Республика Адыгея. Площадь, кв.м

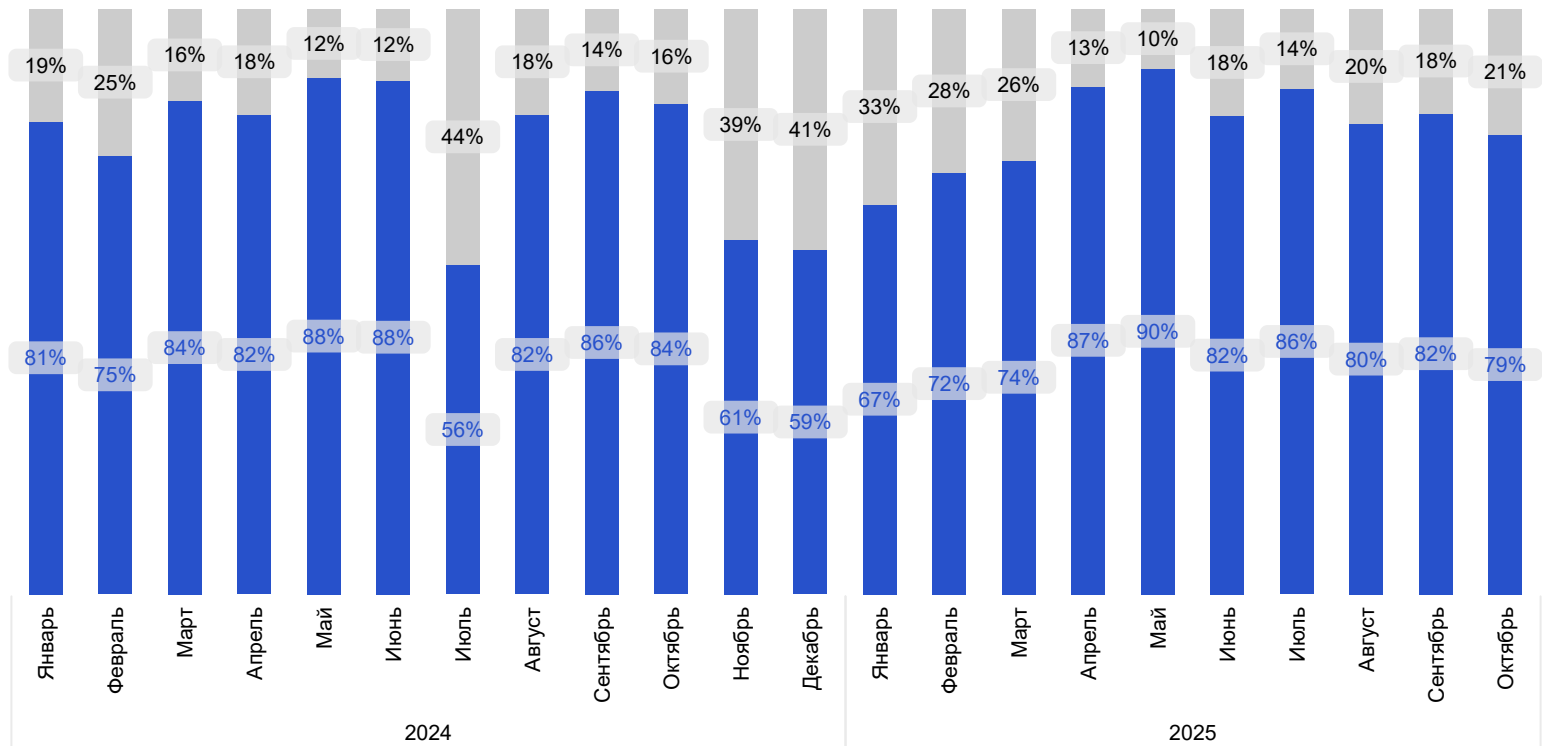


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

Майкоп. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Ипотека Нет



Период: январь-сентябрь

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Майкоп	1 056	1 260

Динамика
25/24

↑ 19,3%

Доля сделок с ипотекой

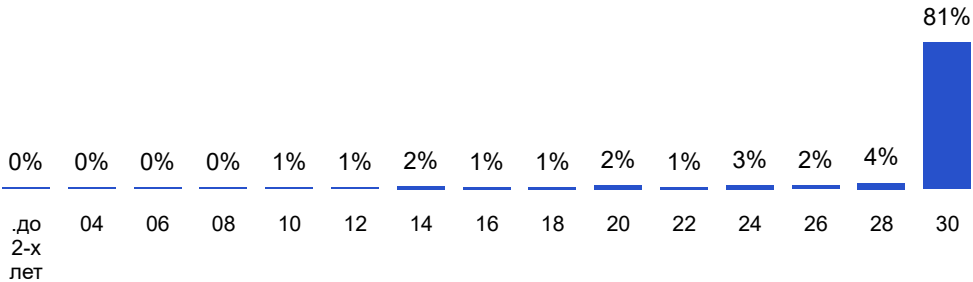
Локация	2024	2025
Майкоп	82,18%	82,25%

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	26,7	28,5

Динамика
25/24

↑

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

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

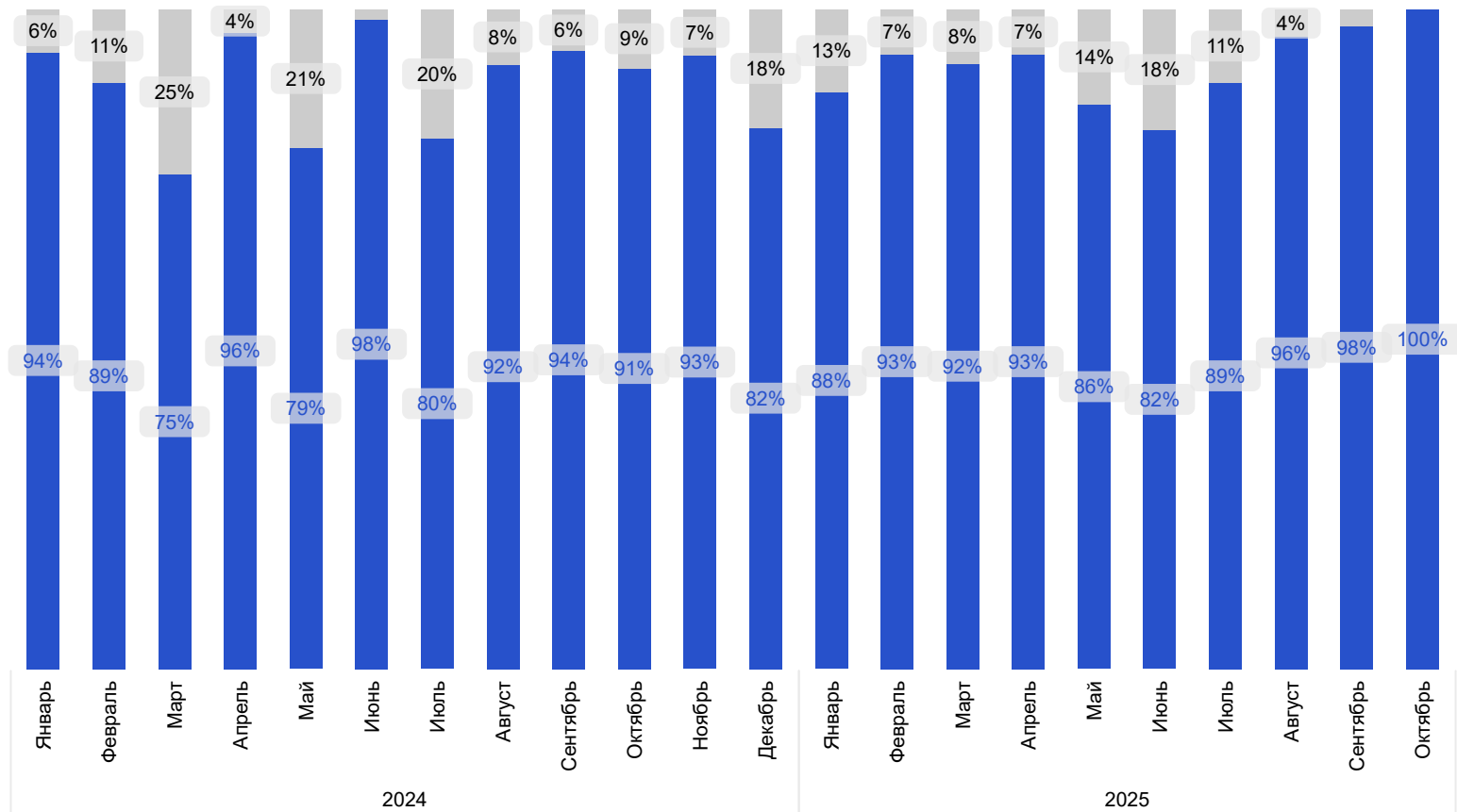
bnMAP.pro

Ипотека Нет

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-сентябрь



Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Республика Адыгея	879	1 167

Динамика
25/24

↑ 32,8%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Республика Адыгея	89,4%	90,8%

Динамика
25/24

↑

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

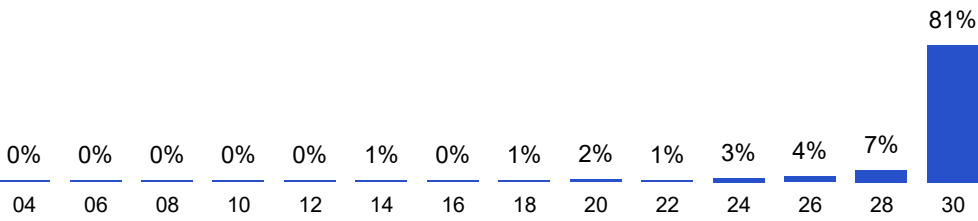
Локация	2024	2025
Республика Адыгея	28,3	28,9

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 октябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

bnMAP.pro

Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

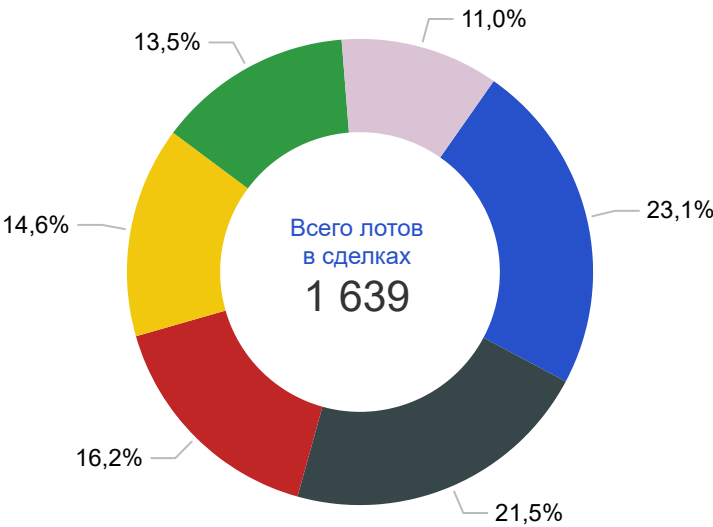
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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



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

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

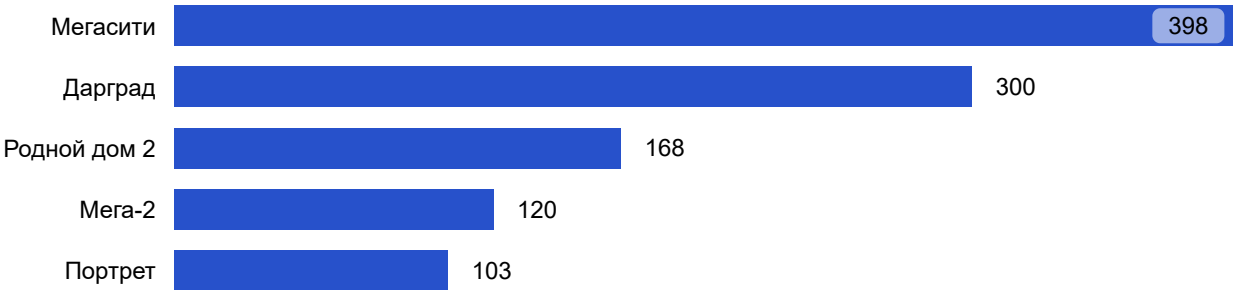
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-октябрь

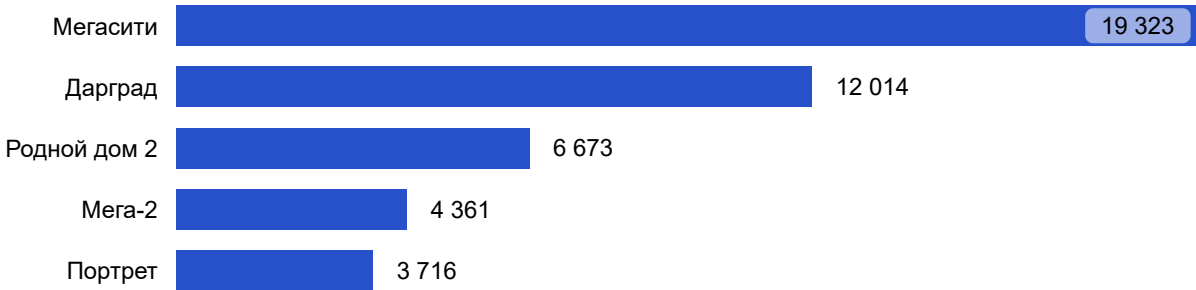
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

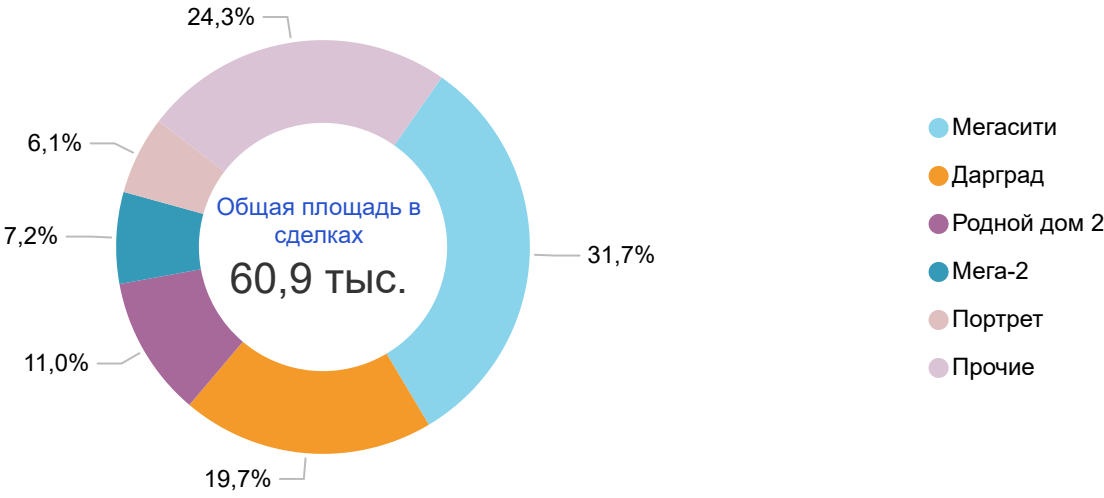
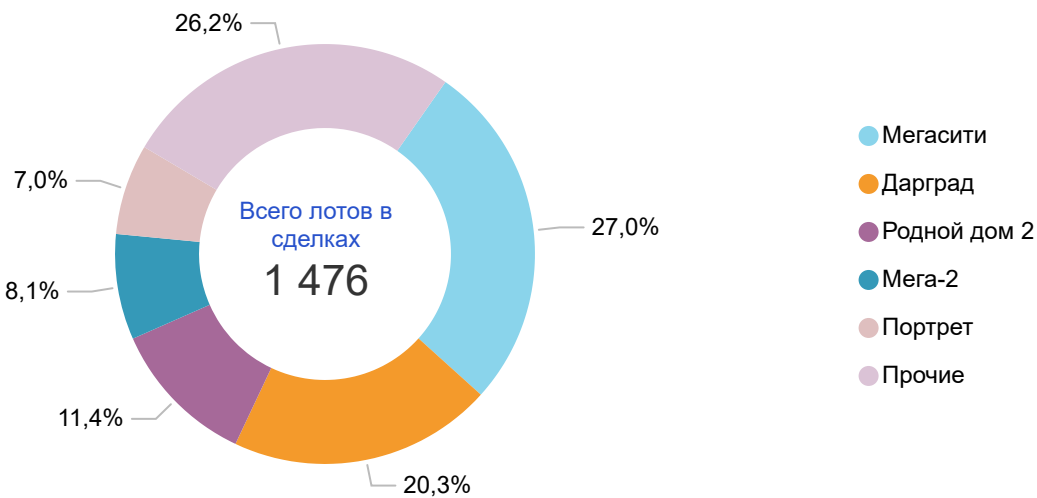
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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

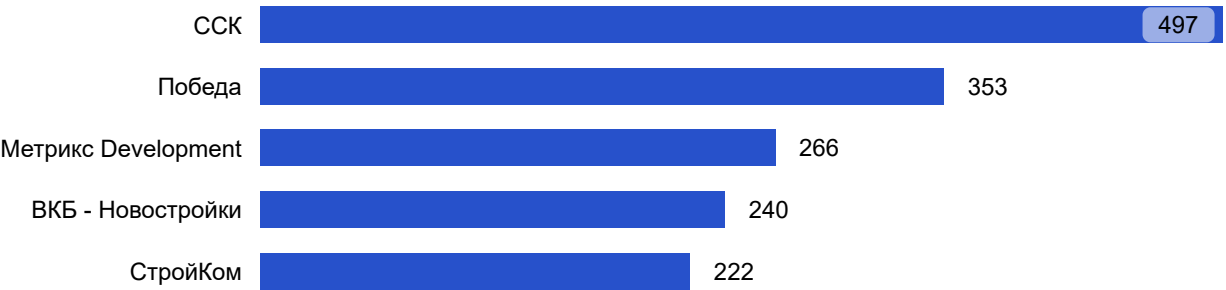
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: [январь-октябрь](#)

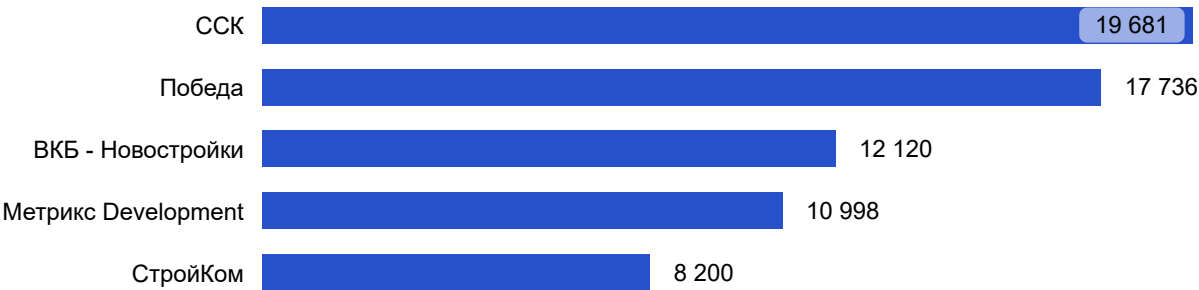
Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Майкоп. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

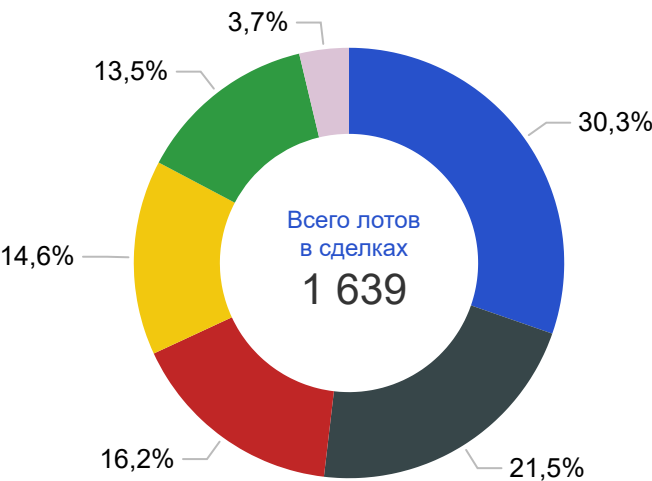
Кол-во, шт



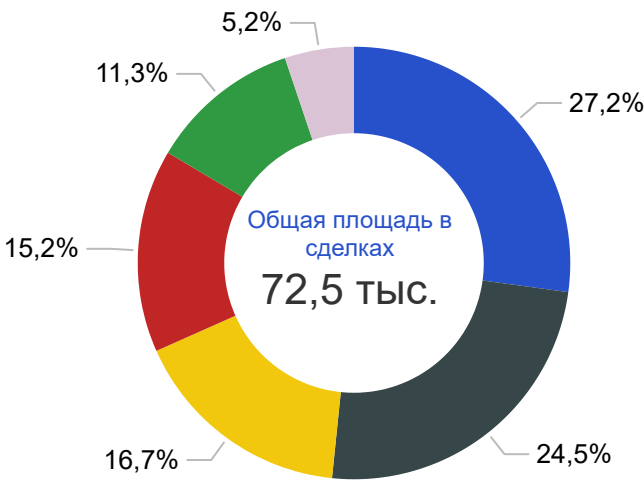
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- ССК
- Победа
- Метрикс Development
- ВКБ - Новостройки
- СтройКом
- Прочие



- ССК
- Победа
- ВКБ - Новостройки
- Метрикс Development
- СтройКом
- Прочие

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

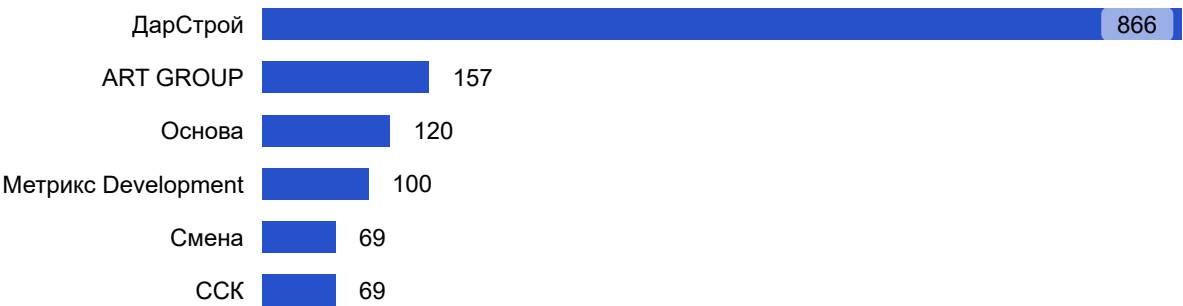
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-октябрь

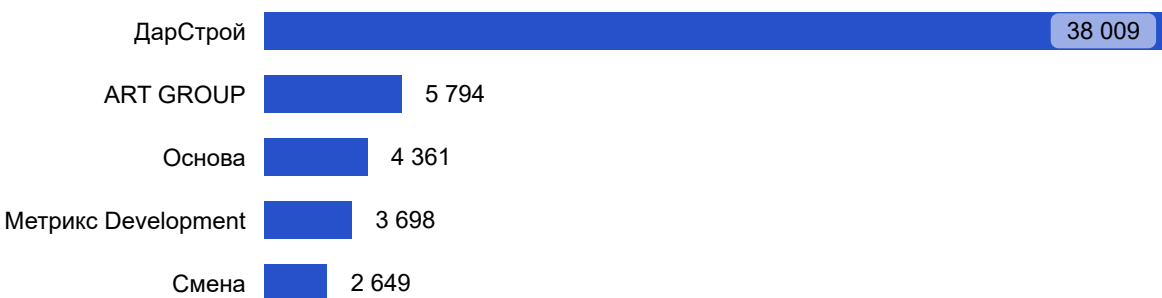
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

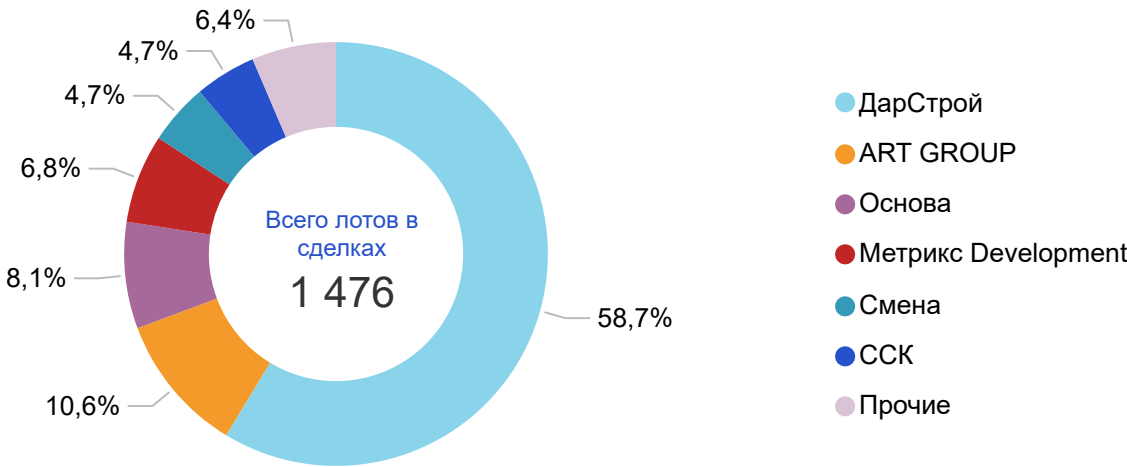
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках

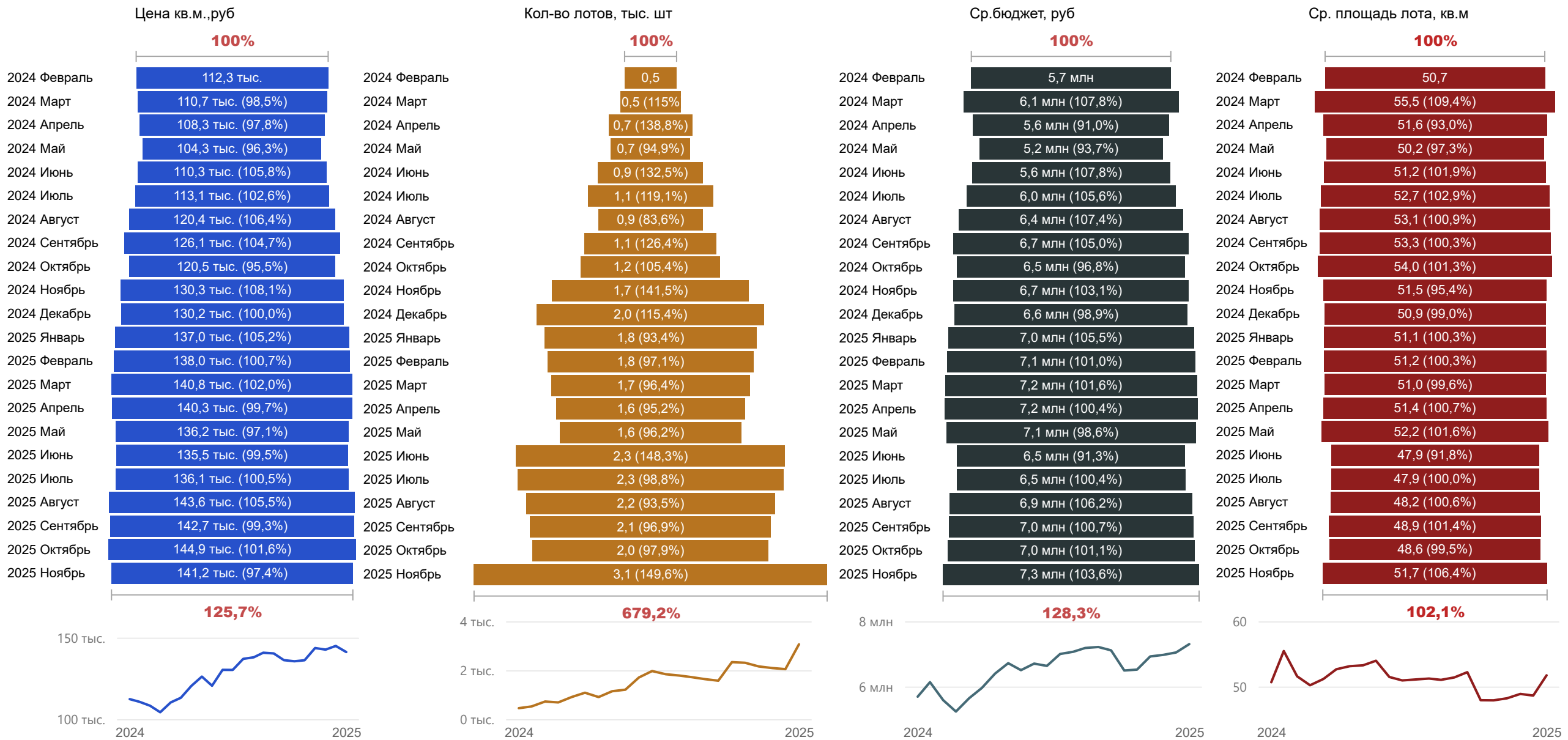


* Данные за октябрь 2025 г. неполные по дате договора.

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

Майкоп

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



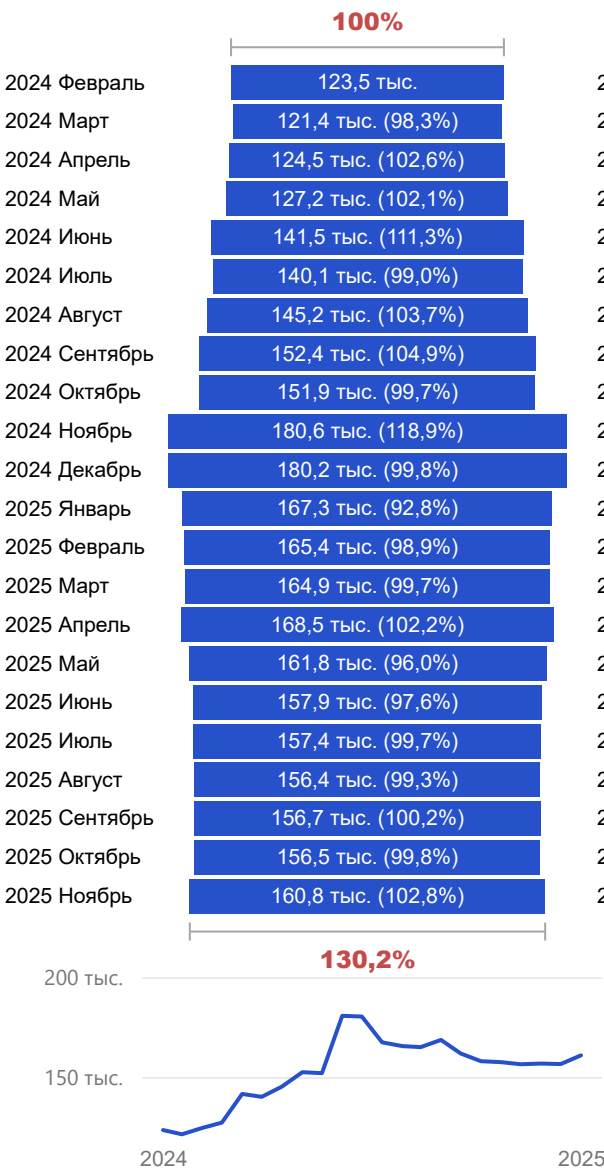
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

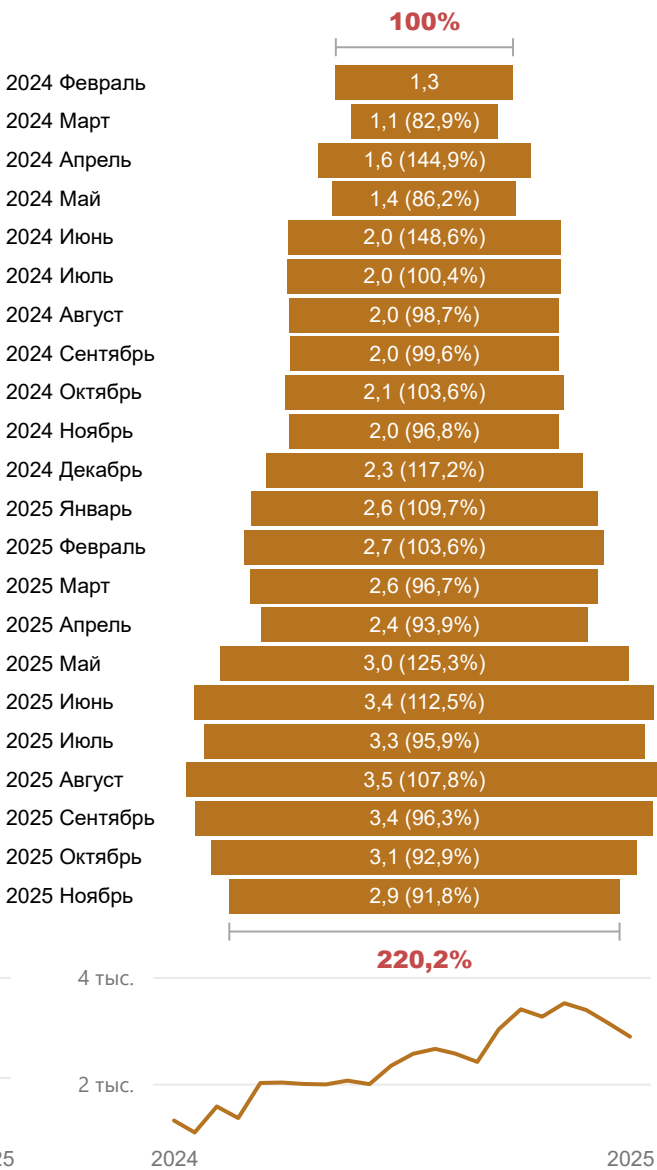
Республика Адыгея

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

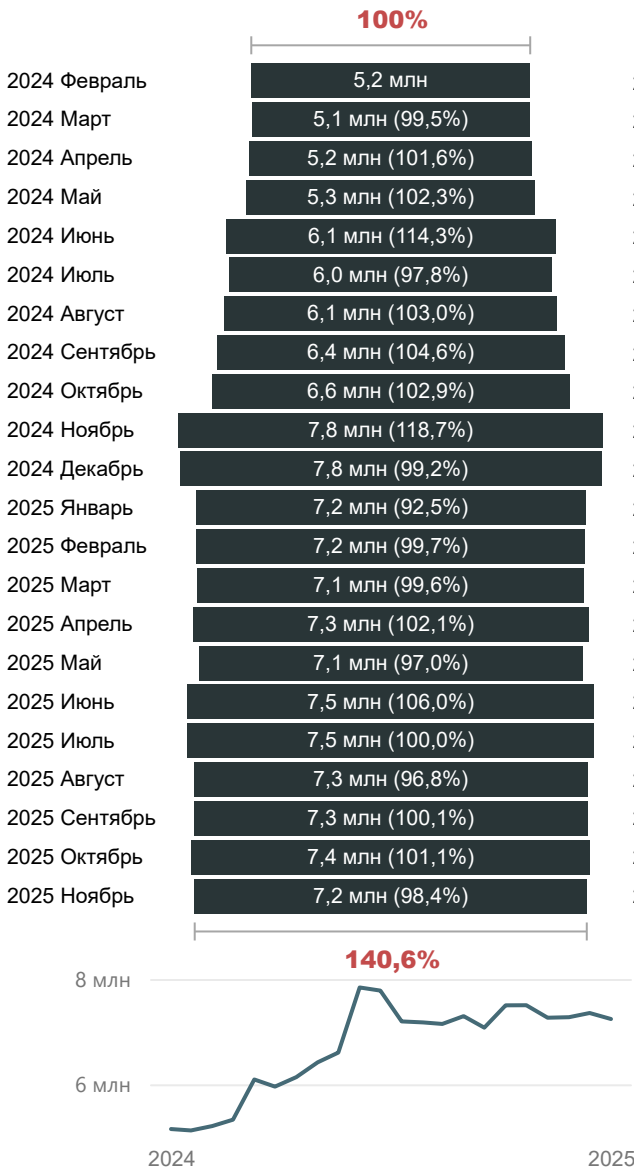
Цена кв.м.,руб



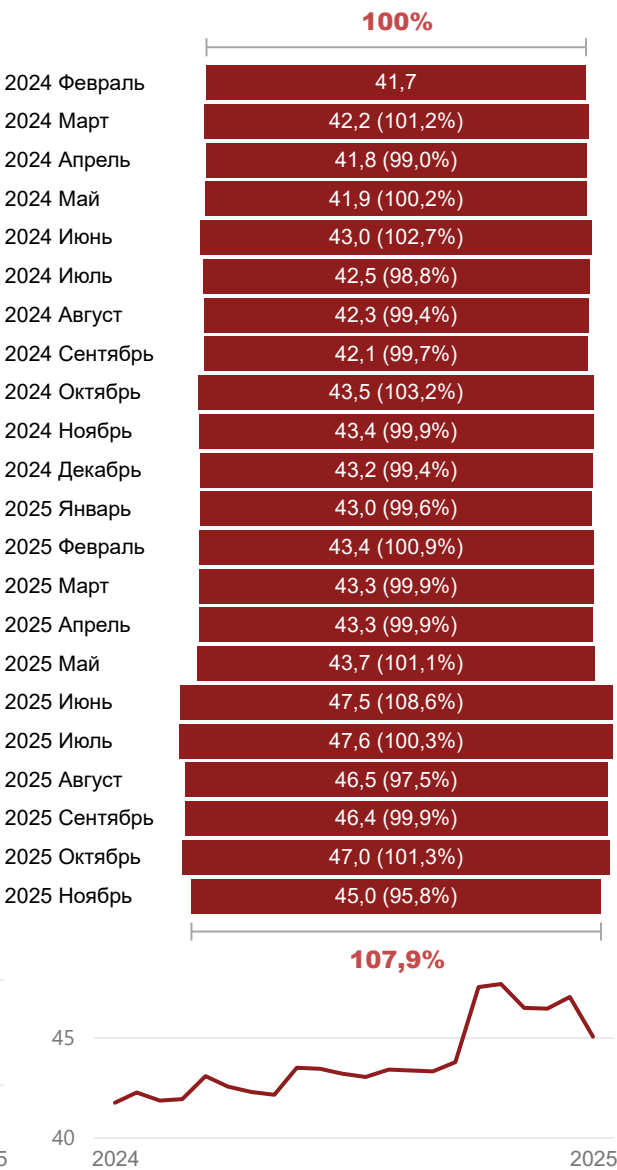
Кол-во лотов, тыс. шт



Ср.бюджет, руб



Ср. площадь лота, кв.м



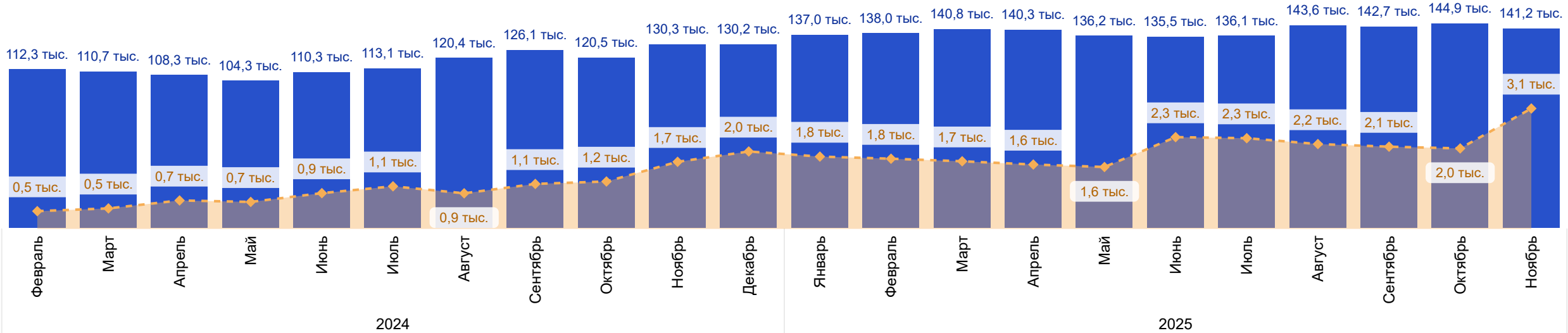
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

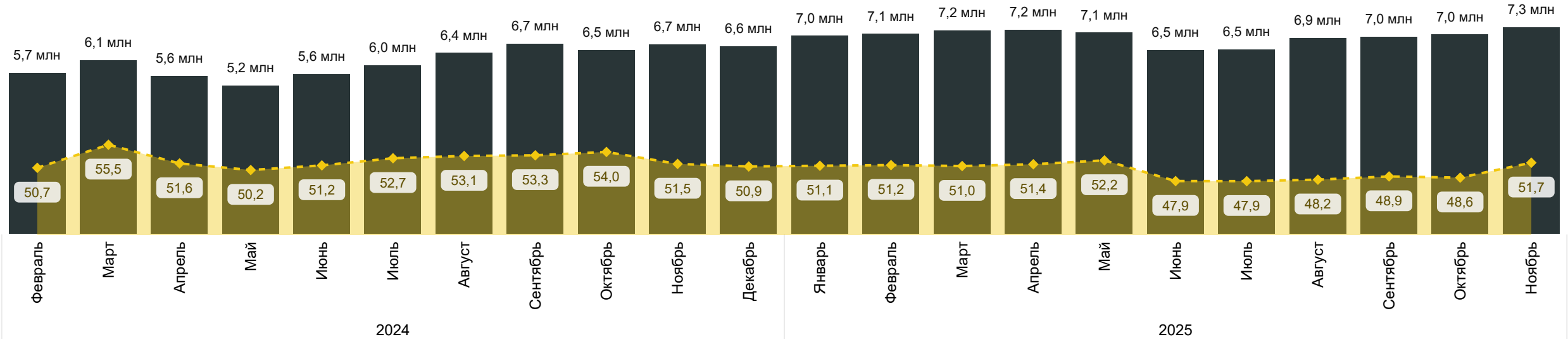
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп

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



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



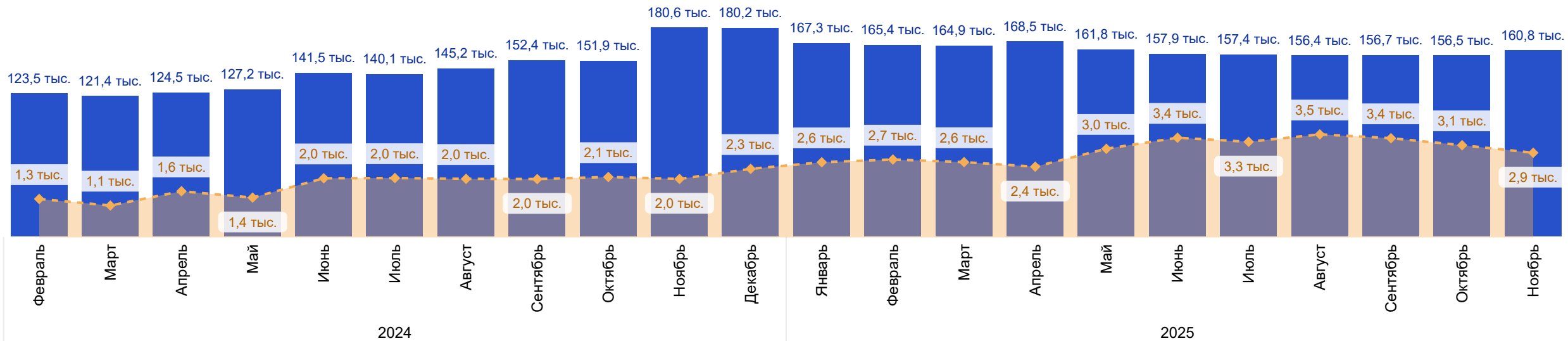
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

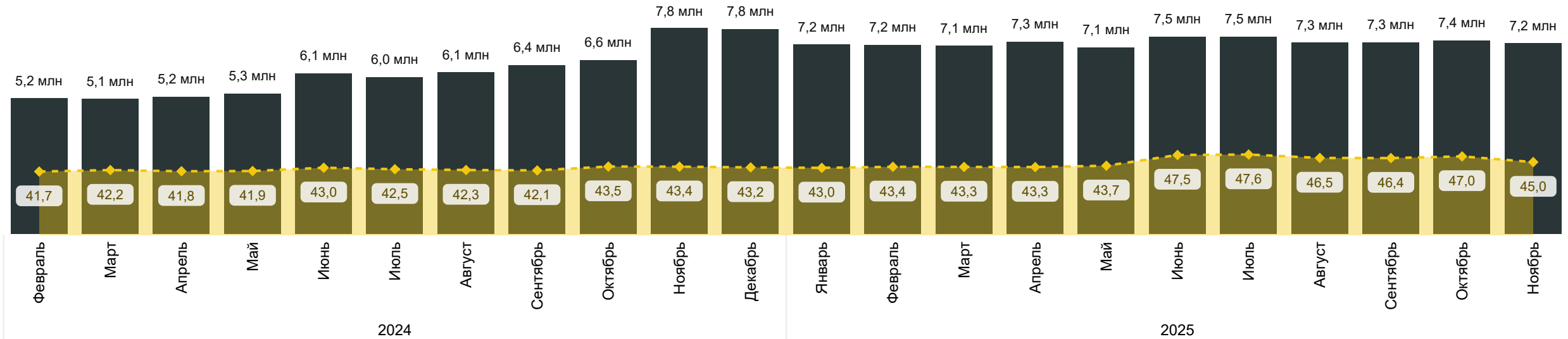
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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 НОЯБРЬ 2025

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	Майкоп		
	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес
1.Строительство не начато			
ср/взв цена кв.м, руб.		120,6 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		22,2 тыс.	
2.Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.		119,6 тыс.	133,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		26,4 тыс.	17,0 тыс.
4.Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	112,3 тыс.	150,8 тыс.	260,7 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	14,4 тыс.	68,2 тыс.	7,9 тыс.
6.Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	129,8 тыс.	131,0 тыс.	135,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	1,3 тыс.	0,9 тыс.	0,2 тыс.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ.
РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ
НА НОЯБРЬ 2025

bnMAP.pro

Республика Адыгея

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства

1. Эконом 2. Комфорт

1.Строительство не начато		
ср/взв цена кв.м, руб.		156,3 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		9,9 тыс.
2.Работы нулевого цикла		
ср/взв цена кв.м, руб.	113,0 тыс.	187,1 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	9,2 тыс.	48,5 тыс.
4.Монтажные и отделочные работы		
ср/взв цена кв.м, руб.	119,4 тыс.	157,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	23,9 тыс.	18,5 тыс.
5.Получение РВЭ и благ-во тер-ии		
ср/взв цена кв.м, руб.	151,5 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	7,1 тыс.	
6.Введен в эксплуатацию		
ср/взв цена кв.м, руб.	201,7 тыс.	140,2 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	9,6 тыс.	3,2 тыс.