



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 ГГ.

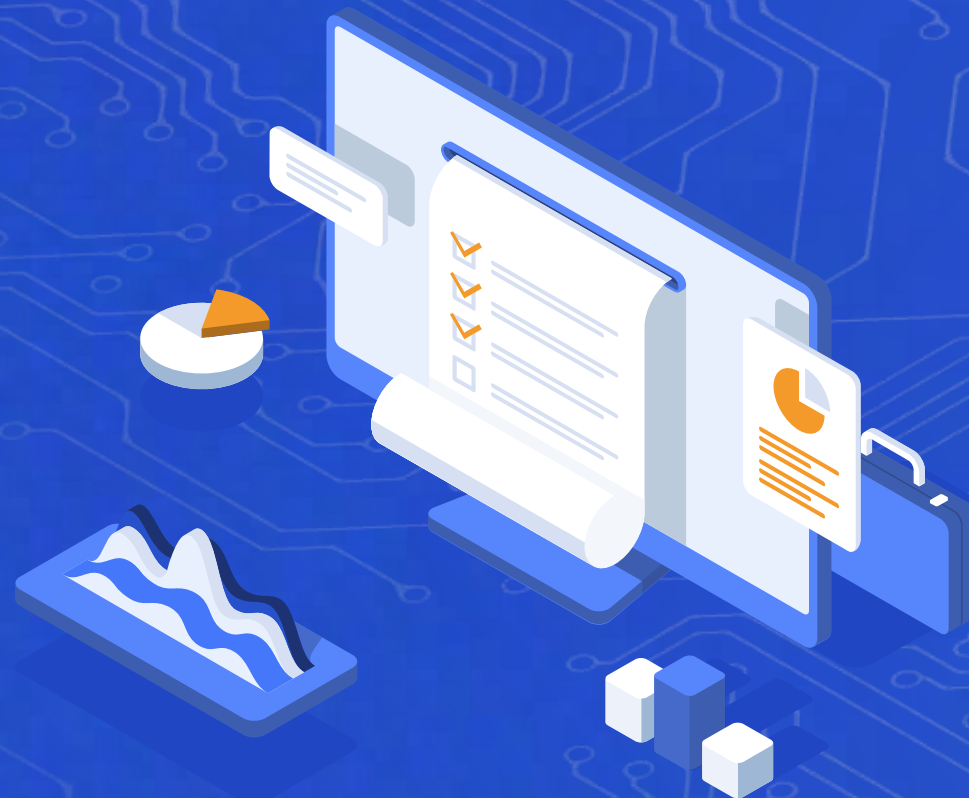
Г. СОЧИ

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.

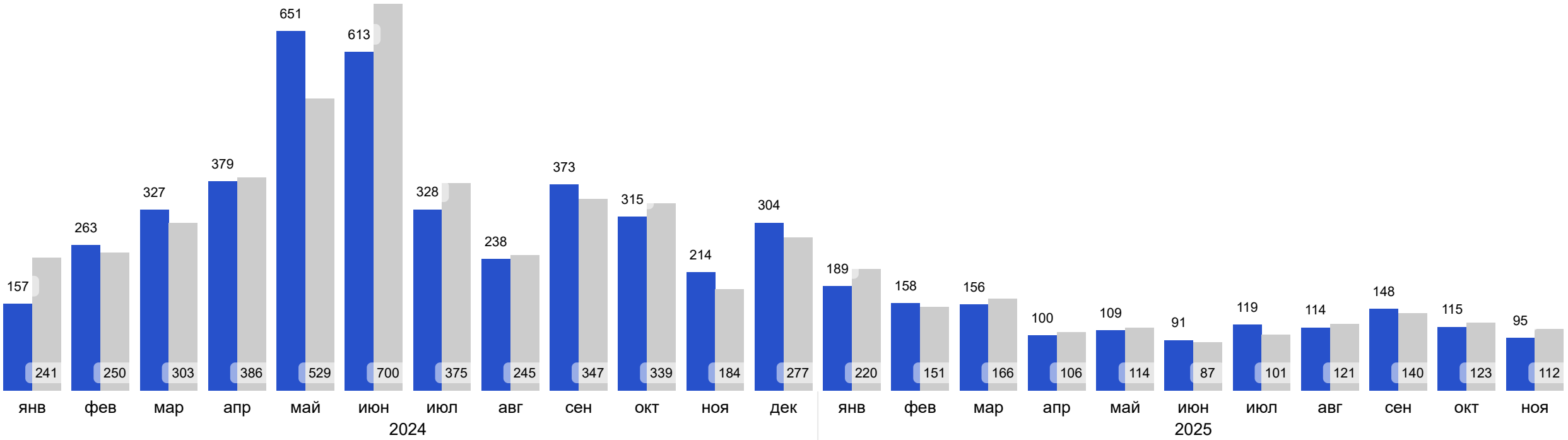
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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



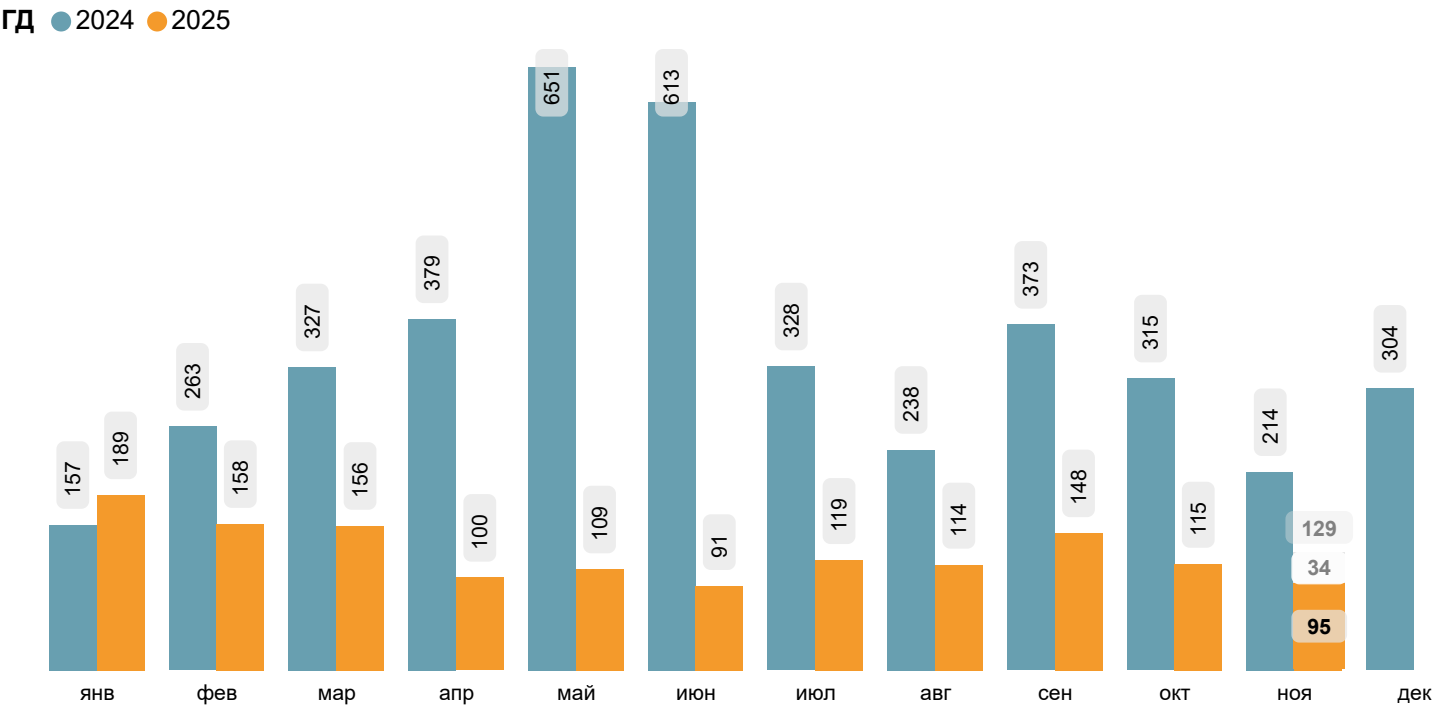
* Данные за ноябрь 2025 г. неполные по дате договора.

по Дате регистрации

по Дате договора

Период: январь-октябрь

Сочи. Кол-во лотов в сделках, шт.



Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Сочи	3,64 тыс.	1,30 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	3,4%

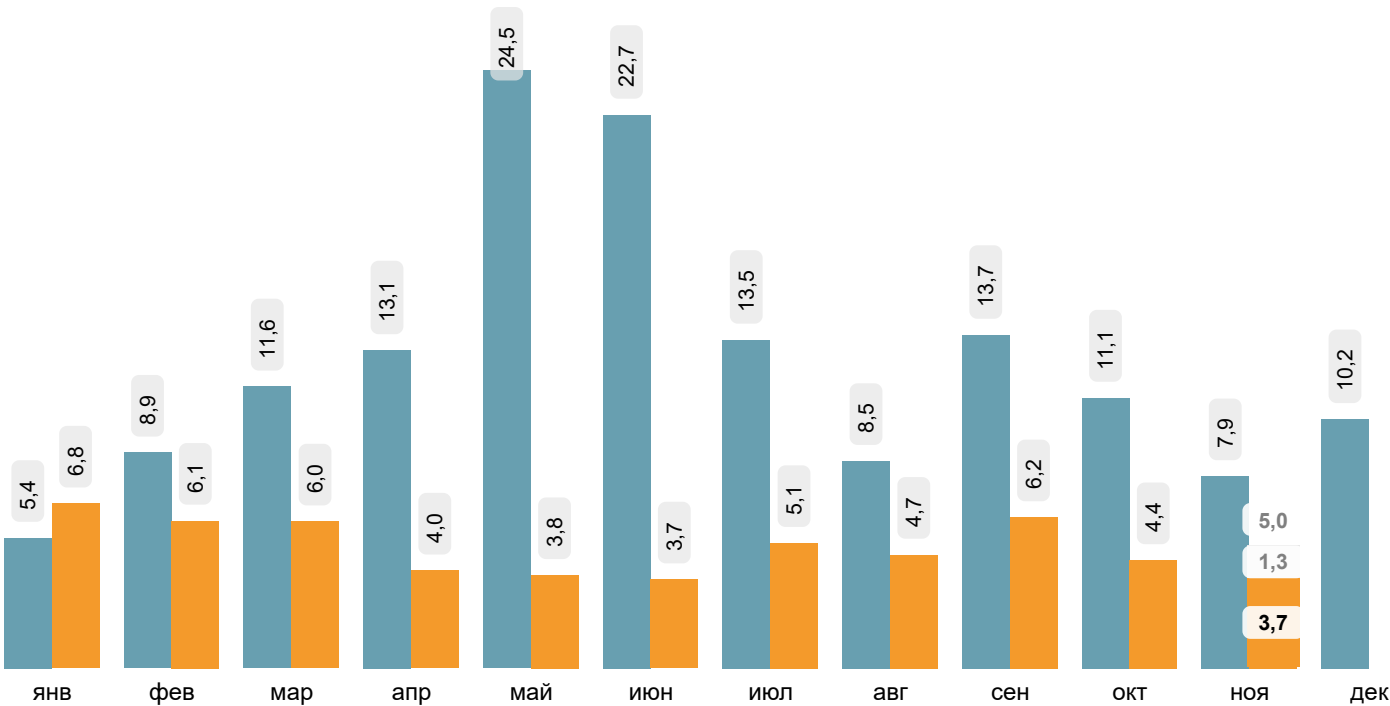
■ Прогнозные показатели

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

Период: январь-октябрь

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

ГД 2024 2025



Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025
Сочи	132,9 тыс.	50,8 тыс.

Динамика
25/24

↓ -61,8%

Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025
Сочи	36,5	39,1

Динамика
25/24

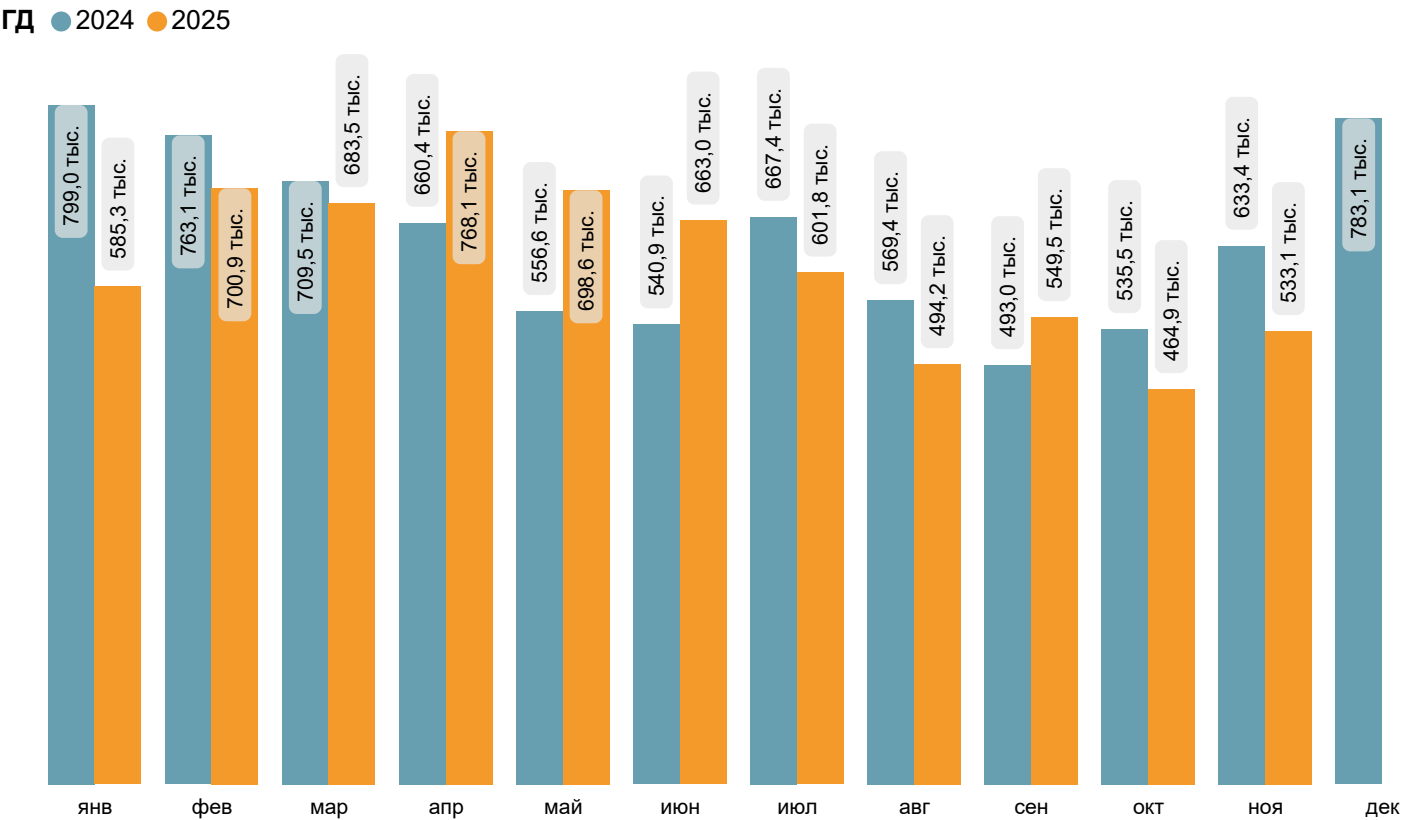
↑ 7,2%

Прогнозные показатели

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

Период: январь-октябрь

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



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	77,1 млрд	31,2 млрд

Динамика 25/24

↓ -59,5%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	605,6 тыс.	617,6 тыс.

Динамика 25/24

↑ 2,0%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	21,7 млн	24,1 млн

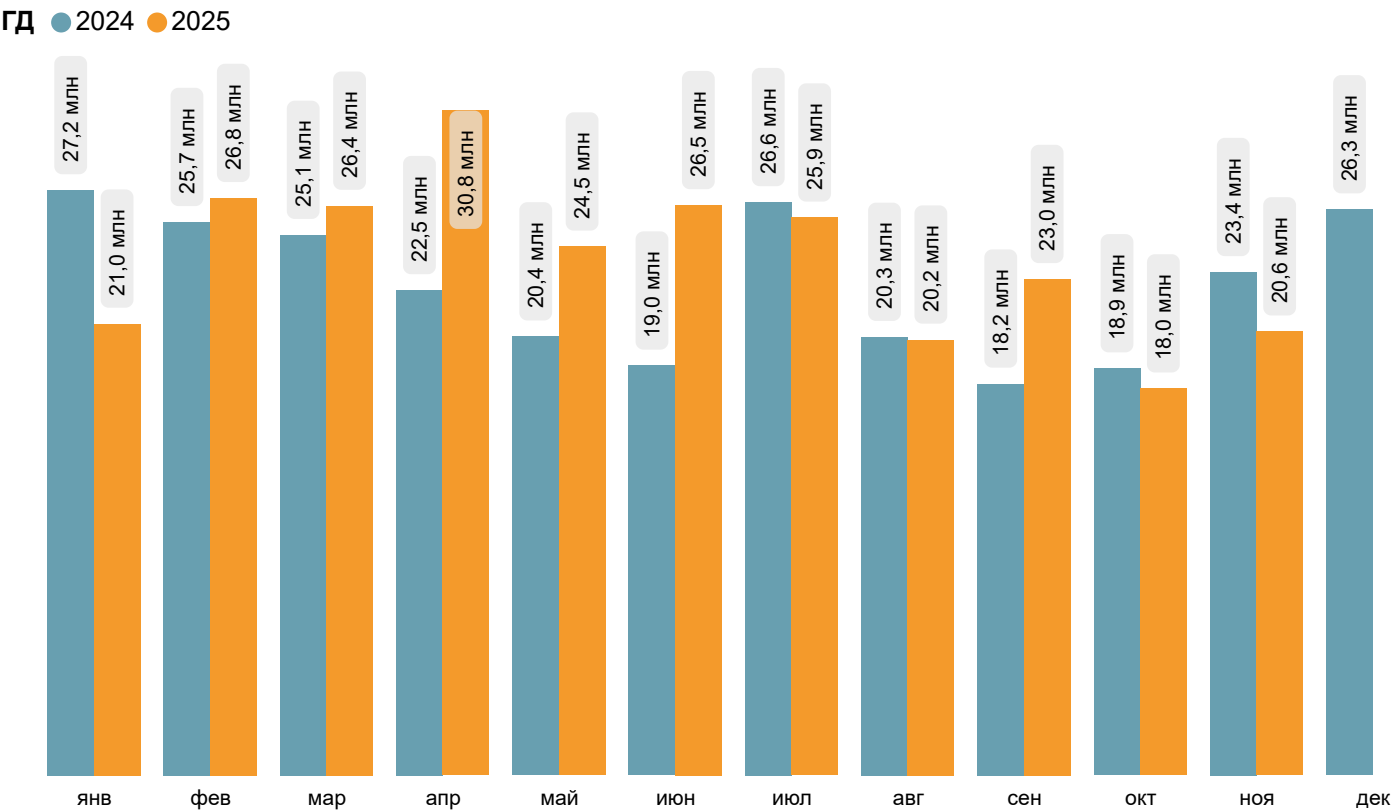
Динамика 25/24

↑ 11,3%

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

Период: январь-октябрь

Сочи. Средний бюджет лота в сделках, руб.



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	77,1 млрд	31,2 млрд

Динамика
25/24

↓ -59,5%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	605,6 тыс.	617,6 тыс.

Динамика
25/24

↑ 2,0%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Сочи	21,7 млн	24,1 млн

Динамика
25/24

↑ 11,3%

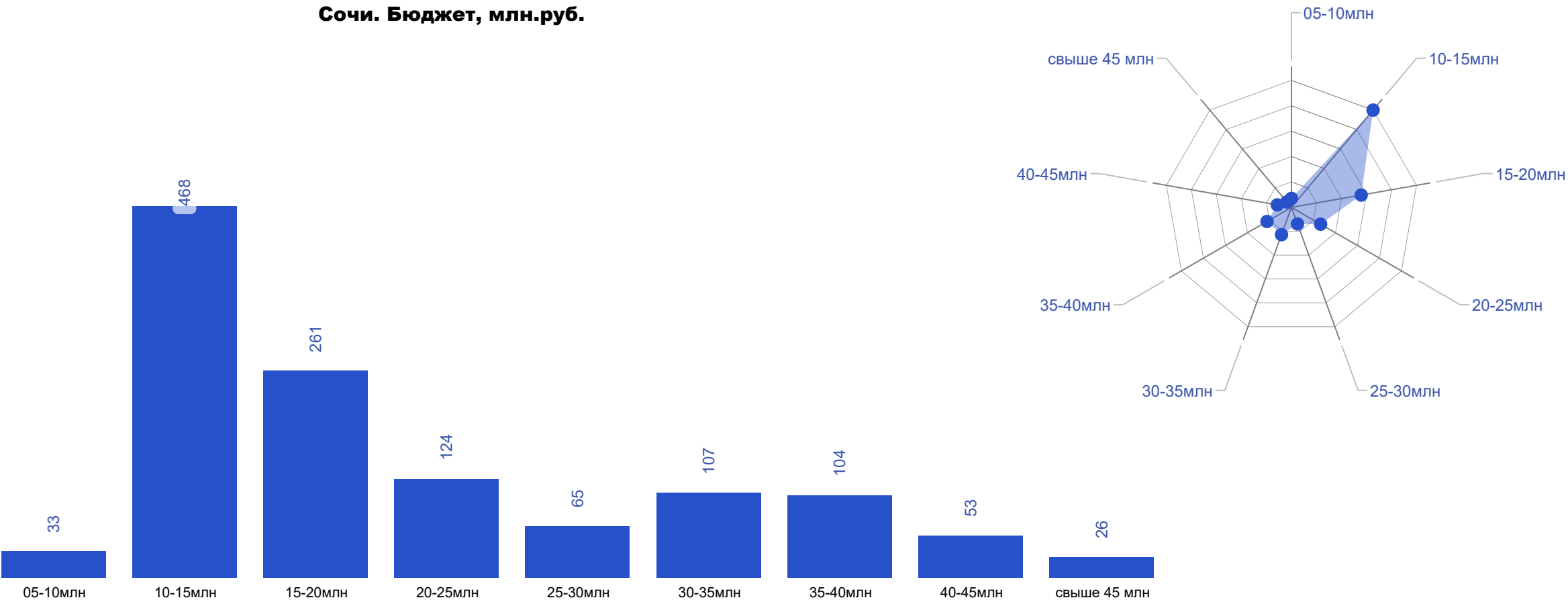
* Данные за ноябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Бюджет, млн.руб.

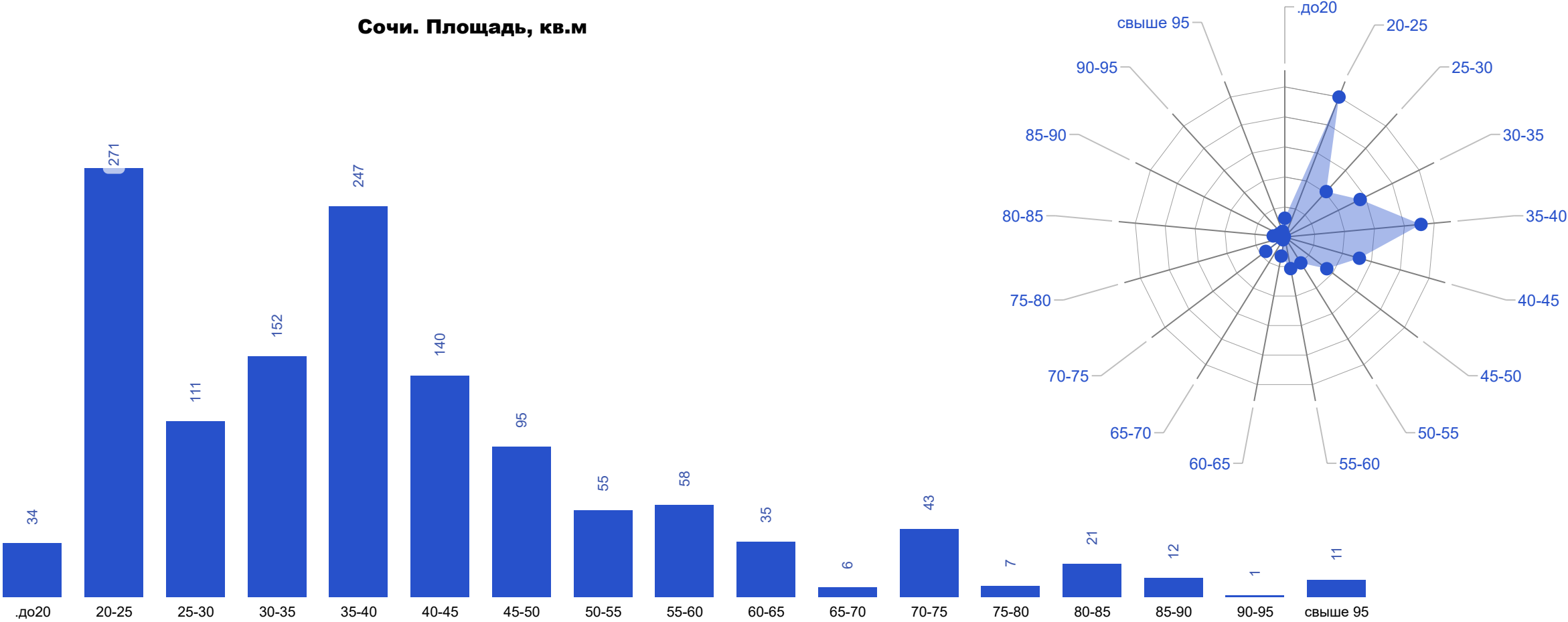


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Площадь, кв.м



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

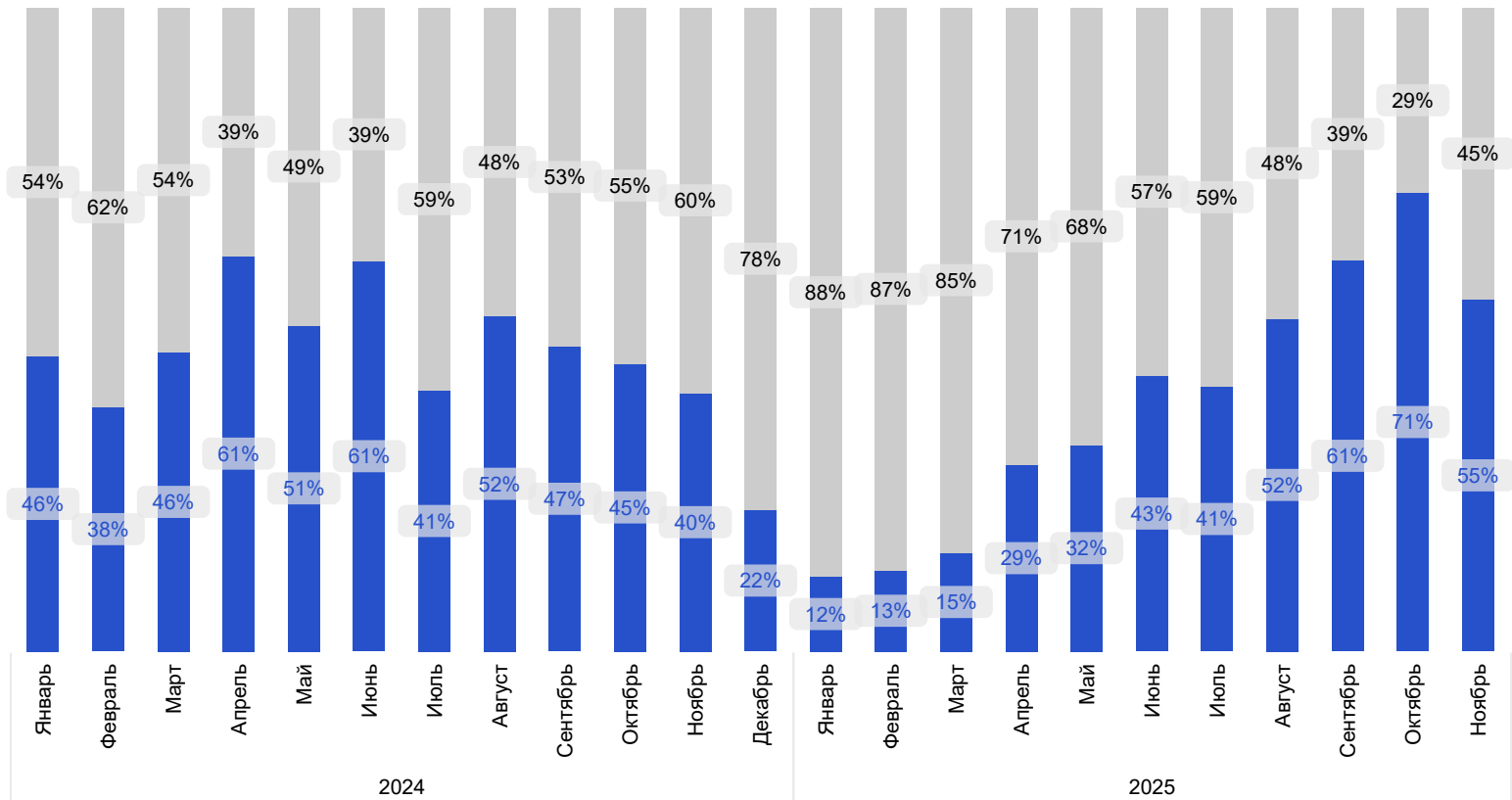
bnMAP.pro

Ипотека Нет

Сочи. Кол-во лотов в сделках, шт.

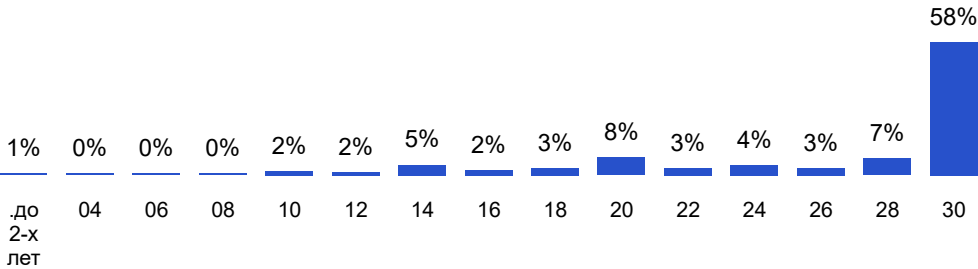
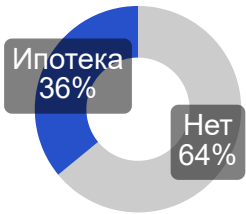
Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-октябрь



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	1 834	449

↓ -75,5%

Доля сделок с ипотекой

Динамика 25/24

Локация	2024	2025
Сочи	50,3%	34,6%

↓

Средний срок обременения в ипотечной
сделке, лет

Динамика 25/24

Локация	2024	2025
Сочи	26,3	26,2

↓

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

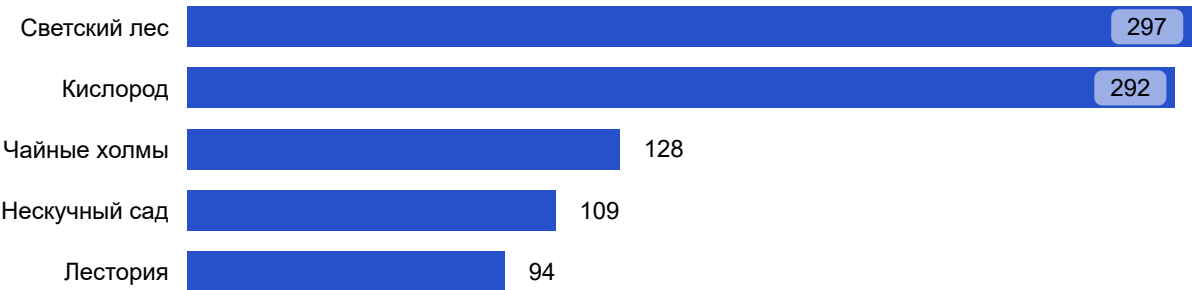
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-ноябрь

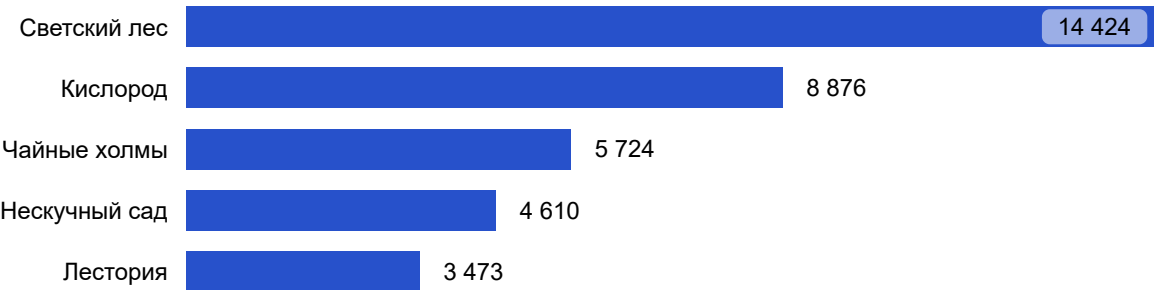
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

Кол-во, шт



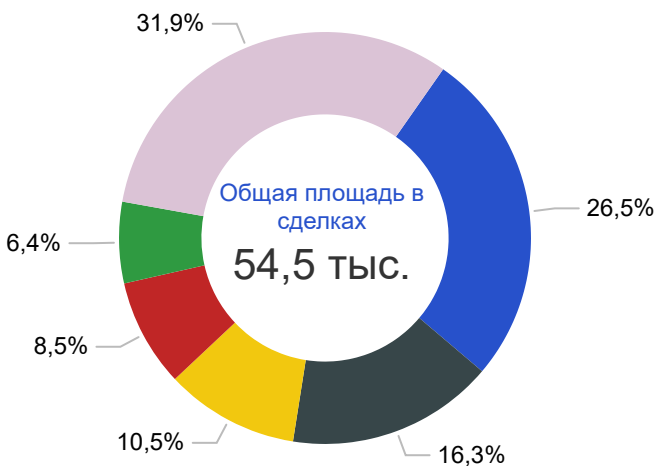
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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



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

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

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

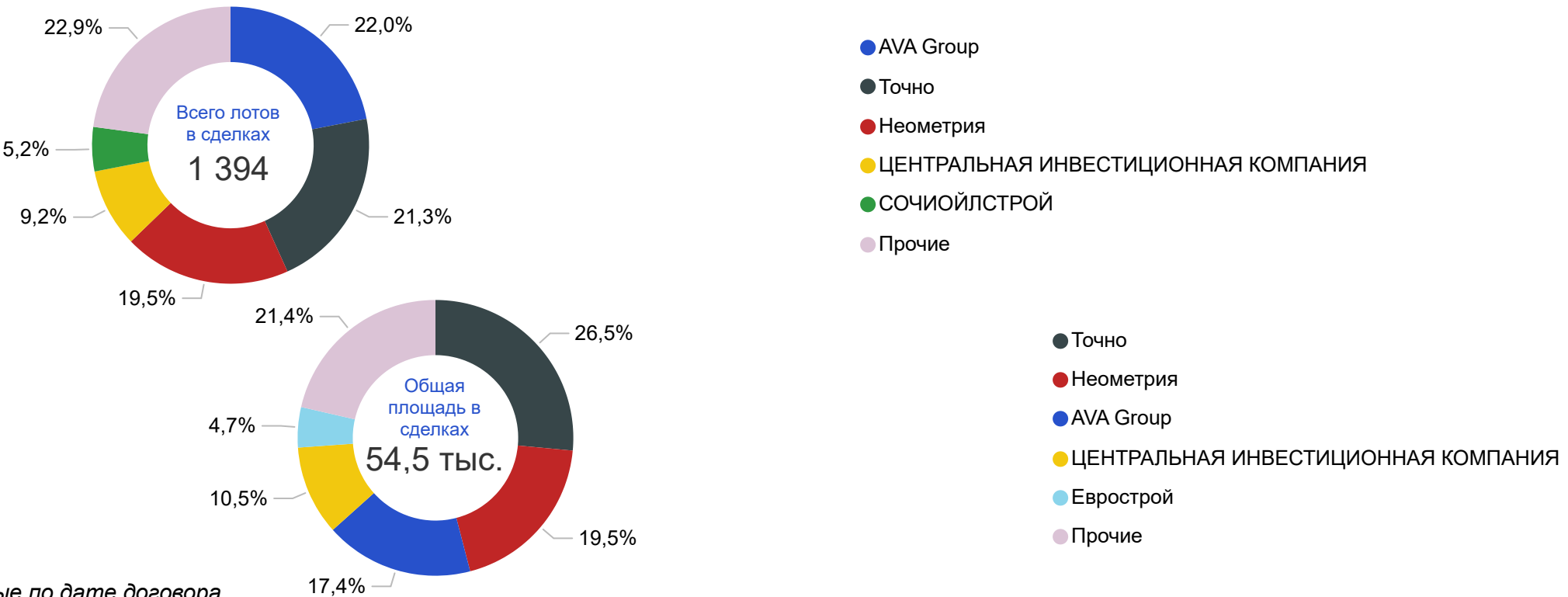
Период: январь-ноябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



* Данные за ноябрь 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%

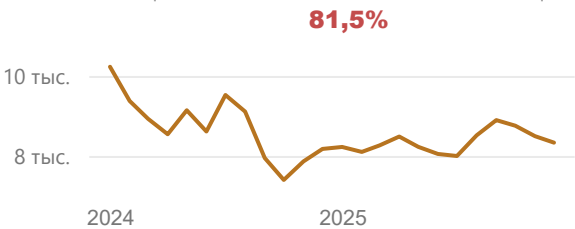
2024 Январь	630,0 тыс.
2024 Февраль	633,7 тыс. (100,57%)
2024 Март	634,6 тыс. (100,15%)
2024 Апрель	639,6 тыс. (100,79%)
2024 Май	638,0 тыс. (99,74%)
2024 Июнь	654,4 тыс. (102,58%)
2024 Июль	631,8 тыс. (96,54%)
2024 Август	608,0 тыс. (96,24%)
2024 Сентябрь	639,3 тыс. (105,15%)
2024 Октябрь	649,8 тыс. (101,64%)
2024 Ноябрь	633,5 тыс. (97,49%)
2024 Декабрь	682,8 тыс. (107,78%)
2025 Январь	722,4 тыс. (105,81%)
2025 Февраль	753,2 тыс. (104,26%)
2025 Март	760,9 тыс. (101,02%)
2025 Апрель	782,1 тыс. (102,8%)
2025 Май	781,3 тыс. (99,89%)
2025 Июнь	789,4 тыс. (101,04%)
2025 Июль	790,7 тыс. (100,16%)
2025 Август	726,9 тыс. (91,93%)
2025 Сентябрь	738,0 тыс. (101,53%)
2025 Октябрь	739,5 тыс. (100,21%)
2025 Ноябрь	758,0 тыс. (102,5%)
2025 Декабрь	783,3 тыс. (103,33%)



Кол-во лотов, шт

100%

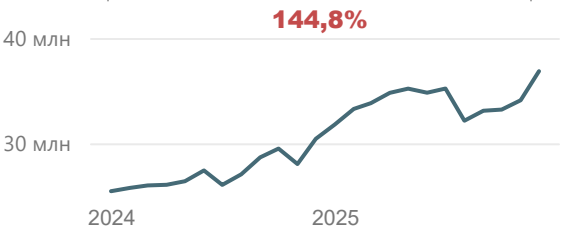
2024 Январь	10,2 тыс.
2024 Февраль	9,4 тыс. (91,64%)
2024 Март	8,9 тыс. (95,24%)
2024 Апрель	8,5 тыс. (95,68%)
2024 Май	9,1 тыс. (107,01%)
2024 Июнь	8,6 тыс. (94,2%)
2024 Июль	9,5 тыс. (110,59%)
2024 Август	9,1 тыс. (95,65%)
2024 Сентябрь	7,9 тыс. (87,25%)
2024 Октябрь	7,4 тыс. (93,12%)
2024 Ноябрь	7,9 тыс. (106,26%)
2024 Декабрь	8,2 тыс. (103,97%)
2025 Январь	8,2 тыс. (100,6%)
2025 Февраль	8,1 тыс. (98,49%)
2025 Март	8,3 тыс. (102,01%)
2025 Апрель	8,5 тыс. (102,67%)
2025 Май	8,2 тыс. (96,97%)
2025 Июнь	8,1 тыс. (97,84%)
2025 Июль	8,0 тыс. (99,37%)
2025 Август	8,5 тыс. (106,45%)
2025 Сентябрь	8,9 тыс. (104,47%)
2025 Октябрь	8,8 тыс. (98,43%)
2025 Ноябрь	8,5 тыс. (97,02%)
2025 Декабрь	8,3 тыс. (98,09%)



Ср.бюджет, руб

100%

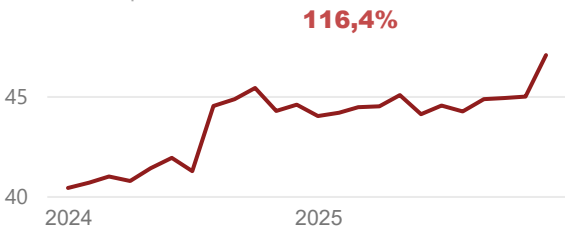
2024 Январь	25,5 млн
2024 Февраль	25,8 млн (101,23%)
2024 Март	26,0 млн (100,91%)
2024 Апрель	26,1 млн (100,23%)
2024 Май	26,4 млн (101,3%)
2024 Июнь	27,4 млн (103,87%)
2024 Июль	26,1 млн (95,01%)
2024 Август	27,1 млн (103,84%)
2024 Сентябрь	28,7 млн (105,95%)
2024 Октябрь	29,5 млн (102,91%)
2024 Ноябрь	28,0 млн (95,03%)
2024 Декабрь	30,4 млн (108,55%)
2025 Январь	31,8 млн (104,46%)
2025 Февраль	33,3 млн (104,65%)
2025 Март	33,8 млн (101,65%)
2025 Апрель	34,8 млн (102,9%)
2025 Май	35,2 млн (101,15%)
2025 Июнь	34,8 млн (98,9%)
2025 Июль	35,2 млн (101,14%)
2025 Август	32,1 млн (91,33%)
2025 Сентябрь	33,1 млн (102,94%)
2025 Октябрь	33,2 млн (100,34%)
2025 Ноябрь	34,1 млн (102,67%)
2025 Декабрь	36,8 млн (108,09%)



Ср. площадь лота, кв.м

100%

2024 Январь	40,4
2024 Февраль	40,7 (100,66%)
2024 Март	41,0 (100,76%)
2024 Апрель	40,8 (99,45%)
2024 Май	41,4 (101,56%)
2024 Июнь	41,9 (101,26%)
2024 Июль	41,2 (98,42%)
2024 Август	44,5 (107,9%)
2024 Сентябрь	44,8 (100,77%)
2024 Октябрь	45,4 (101,25%)
2024 Ноябрь	44,3 (97,47%)
2024 Декабрь	44,6 (100,71%)
2025 Январь	44,0 (98,72%)
2025 Февраль	44,2 (100,38%)
2025 Март	44,4 (100,63%)
2025 Апрель	44,5 (100,1%)
2025 Май	45,0 (101,26%)
2025 Июнь	44,1 (97,88%)
2025 Июль	44,5 (100,98%)
2025 Август	44,2 (99,34%)
2025 Сентябрь	44,8 (101,39%)
2025 Октябрь	44,9 (100,12%)
2025 Ноябрь	45,0 (100,16%)
2025 Декабрь	47,0 (104,61%)



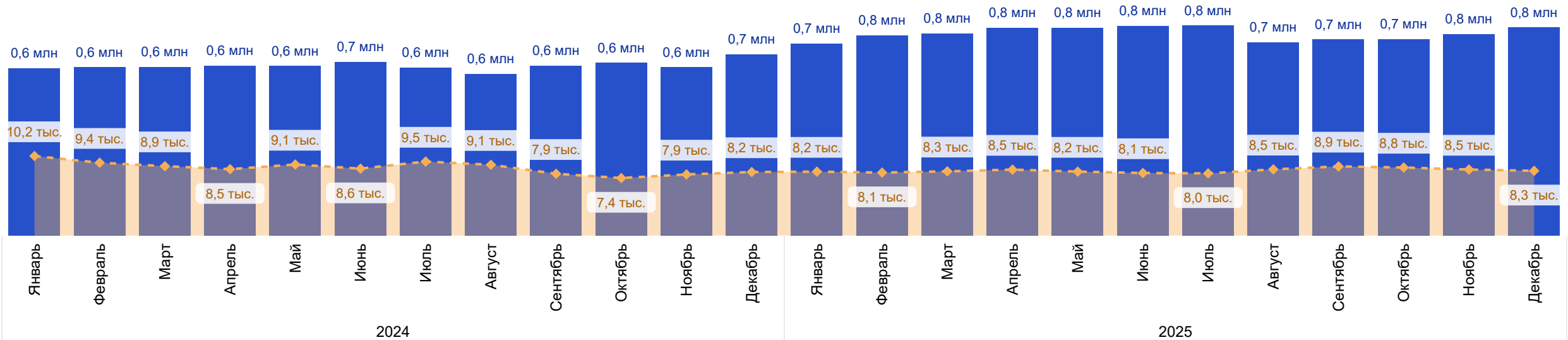
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

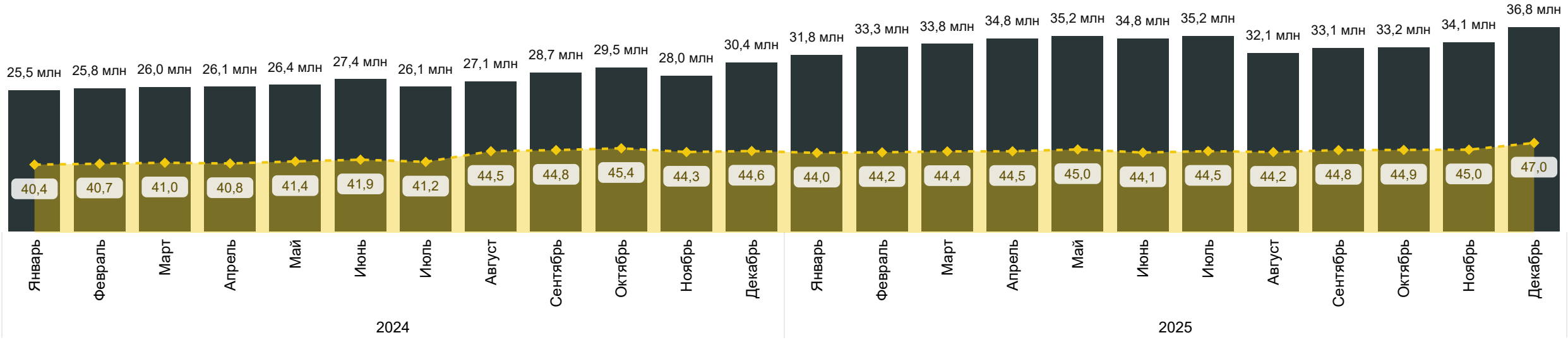
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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 ДЕКАБРЬ 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.				1 694,8 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м				0,7 тыс.	
2. Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.			457,0 тыс.	1 325,4 тыс.	1 415,6 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			8,9 тыс.	4,0 тыс.	18,9 тыс.
3. Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.			469,8 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м			13,6 тыс.		
4. Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.		338,0 тыс.	598,6 тыс.	1 405,3 тыс.	682,8 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		36,4 тыс.	104,9 тыс.	15,4 тыс.	11,2 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии					
ср/взв цена кв.м, руб.		378,6 тыс.	801,1 тыс.	709,7 тыс.	1 094,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		12,4 тыс.	2,9 тыс.	0,5 тыс.	1,2 тыс.
6. Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	403,1 тыс.	407,9 тыс.	733,2 тыс.	1 645,4 тыс.	1 397,8 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	0,4 тыс.	15,6 тыс.	92,8 тыс.	21,1 тыс.	2,6 тыс.
7. Реконструкция					
ср/взв цена кв.м, руб.			740,6 тыс.	1 828,5 тыс.	1 694,7 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			12,8 тыс.	8,8 тыс.	6,9 тыс.