



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 ГГ.

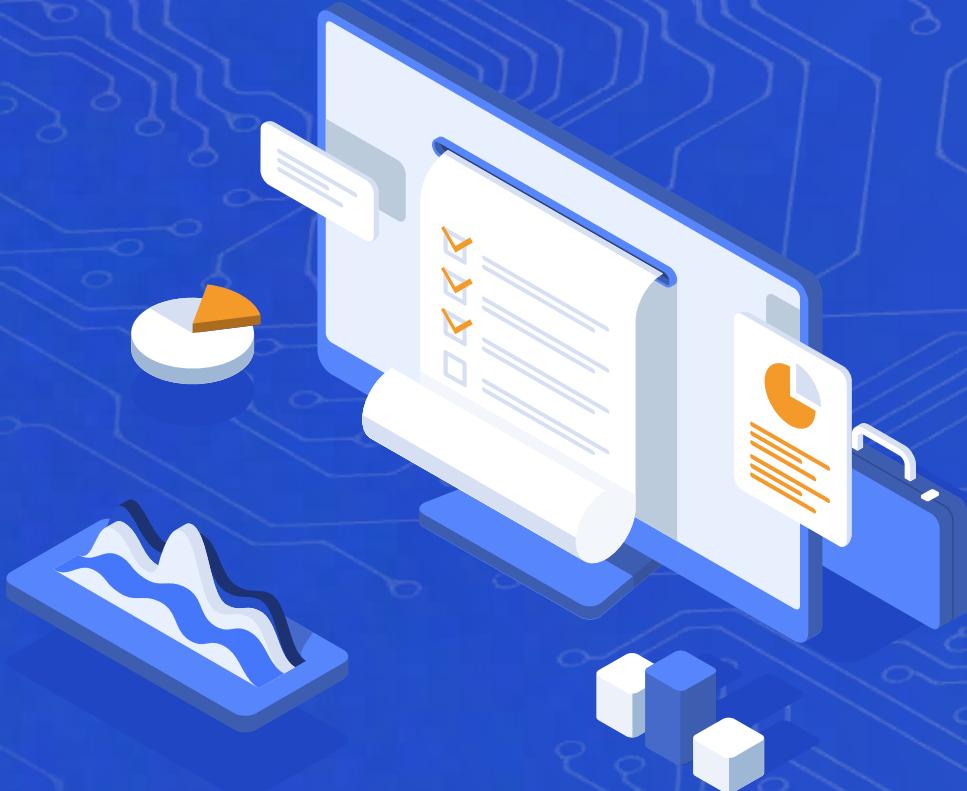
Г. МАЙКОП И РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ

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.

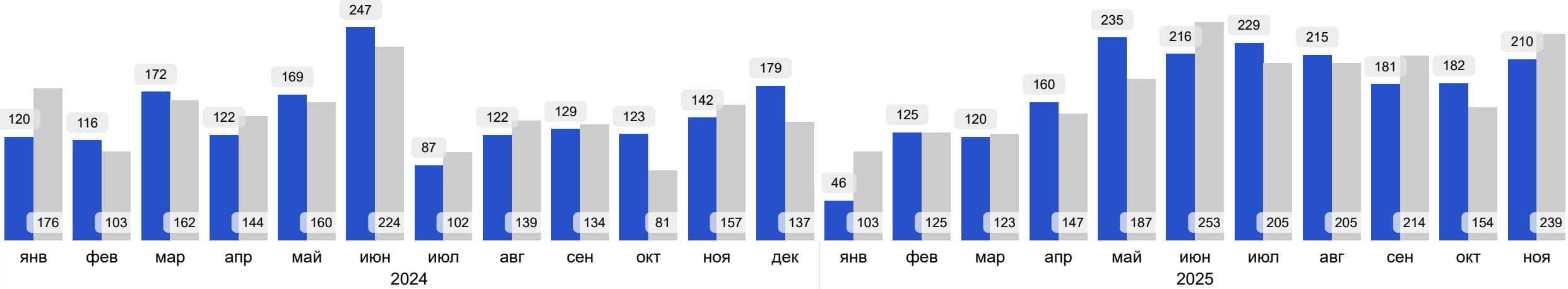
Проектные остатки — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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

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

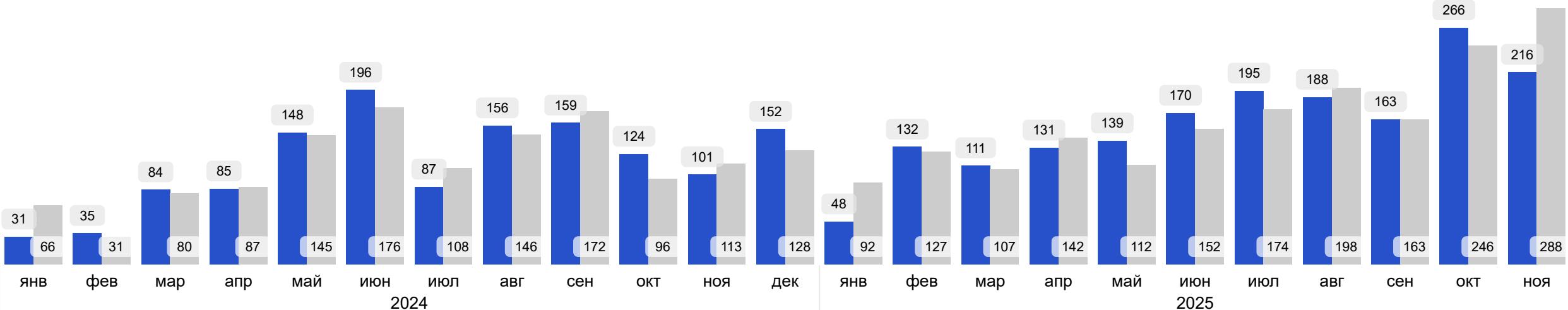
бнMAP.pro

Майкоп

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



Республика Адыгея



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

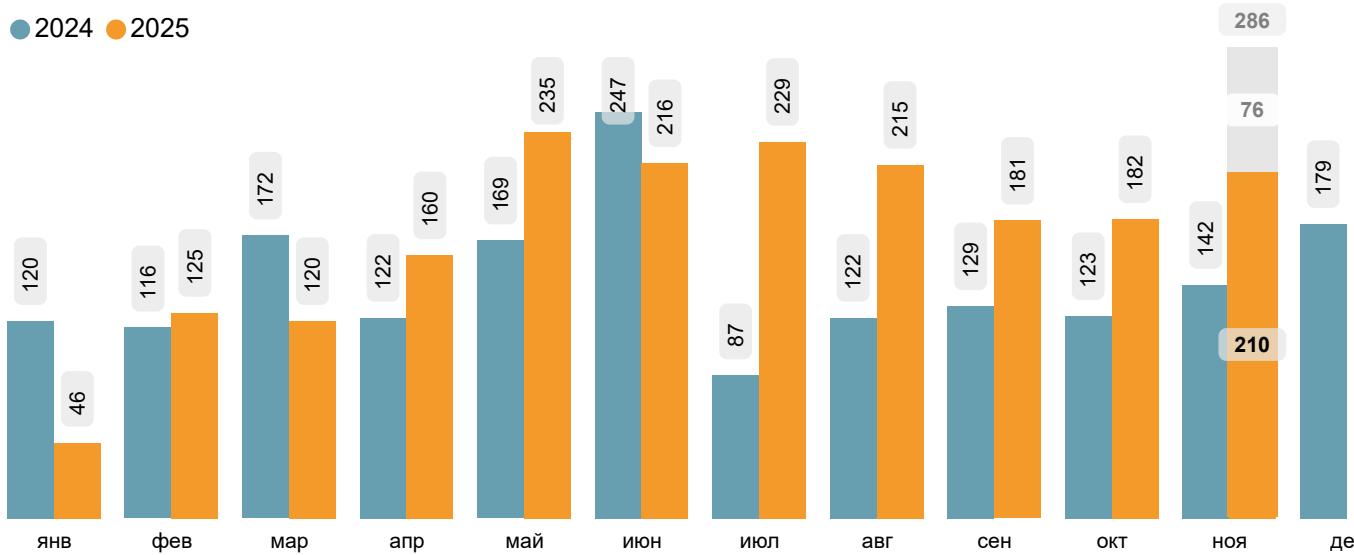
по Дате регистрации
по Дате договора

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

бнMAP.pro

Майкоп. Кол-во лотов в сделках, шт.

ГД ● 2024 ● 2025



Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация

2024 2025

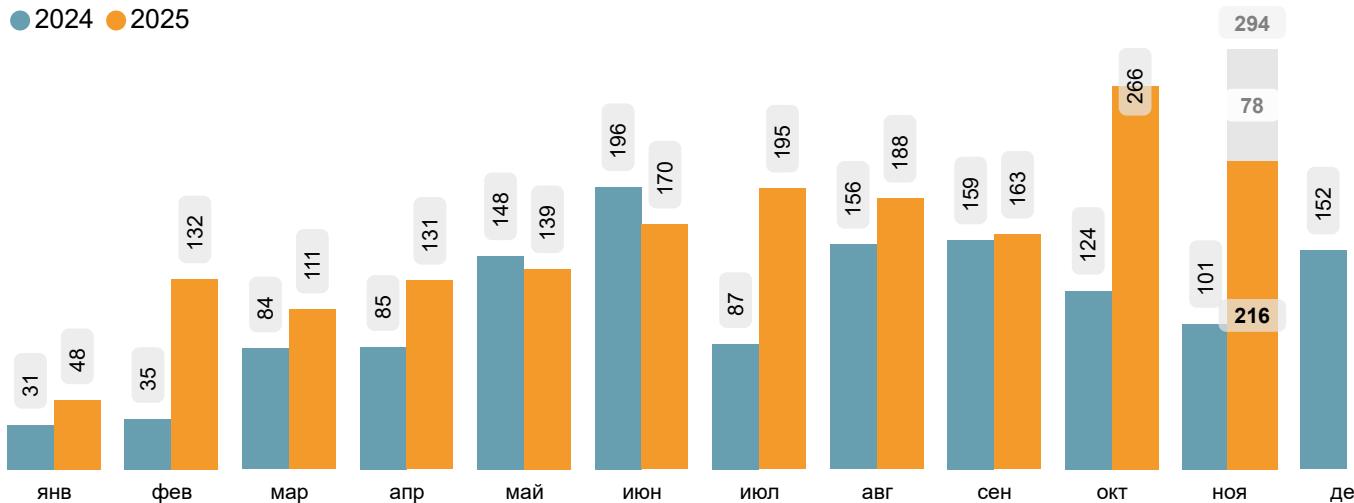
Динамика
25/24

Локация	2024	2025
Майкоп	1,41 тыс.	1,71 тыс.
Республика Адыгея	1,11 тыс.	1,54 тыс.

↑ 21,5%
↑ 39,6%

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

ГД ● 2024 ● 2025



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД

Локация

Прогнозные показатели

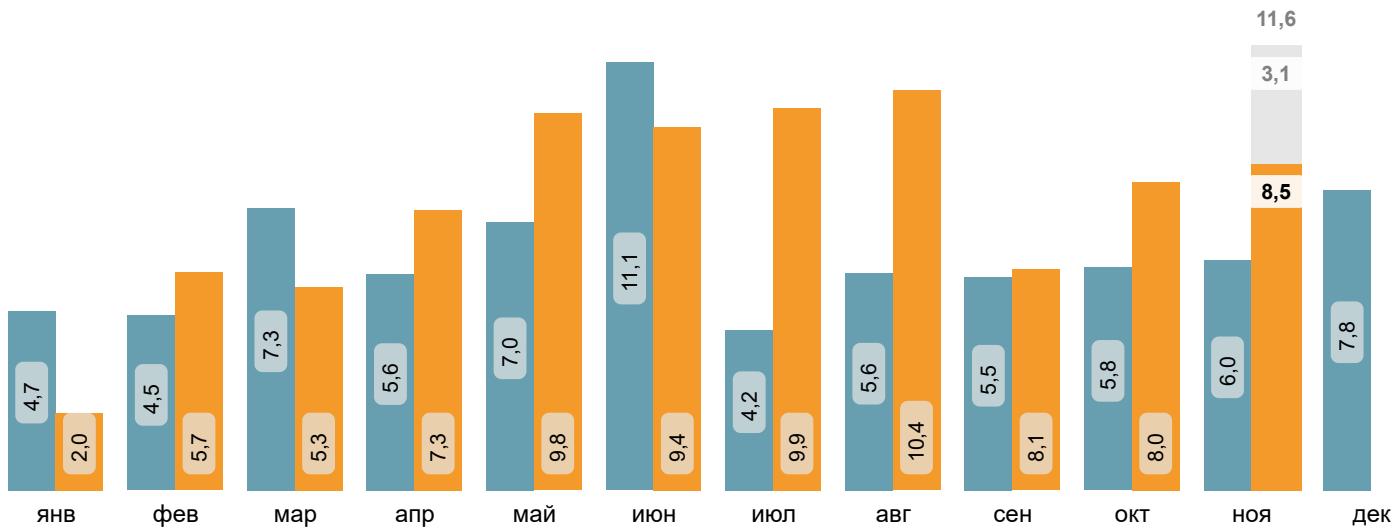
* Данные за ноябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

бнMAP.pro

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

ГД ● 2024 ● 2025



Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Общая площадь лотов в сделках, кв.м.

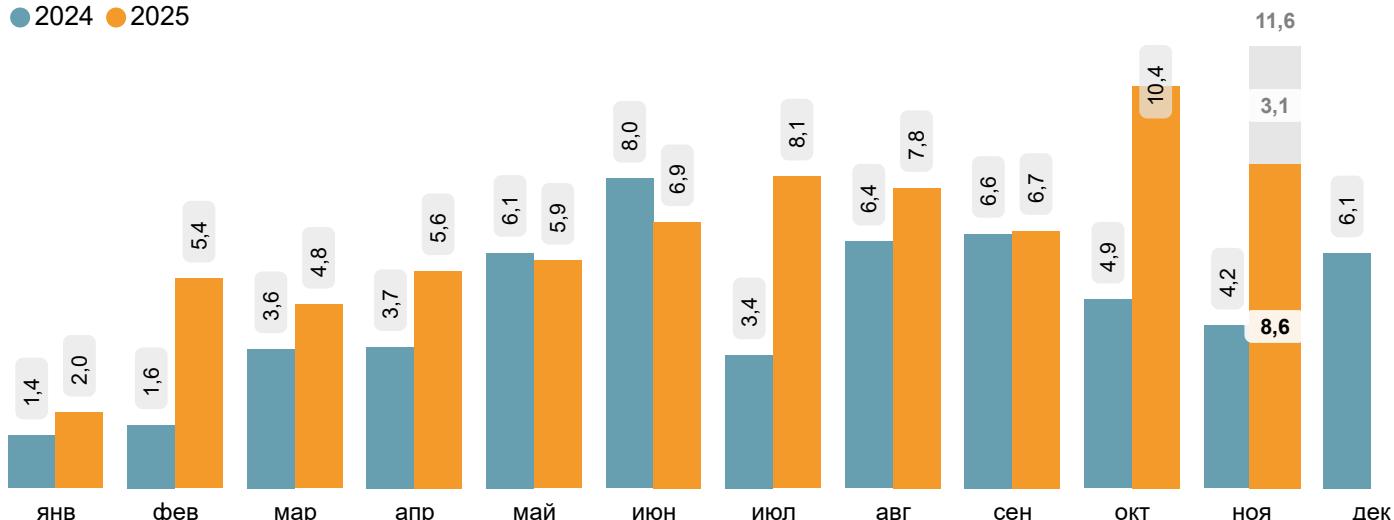
Локация	2024	2025
Майкоп	61,3 тыс.	75,9 тыс.
Республика Адыгея	45,7 тыс.	63,4 тыс.

Динамика
25/24

↑ 23,8%
↑ 38,9%

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

ГД ● 2024 ● 2025



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025
Майкоп	43,6	44,4
Республика Адыгея	41,3	41,1

Динамика
25/24

↑ 1,9%
↓ -0,5%

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

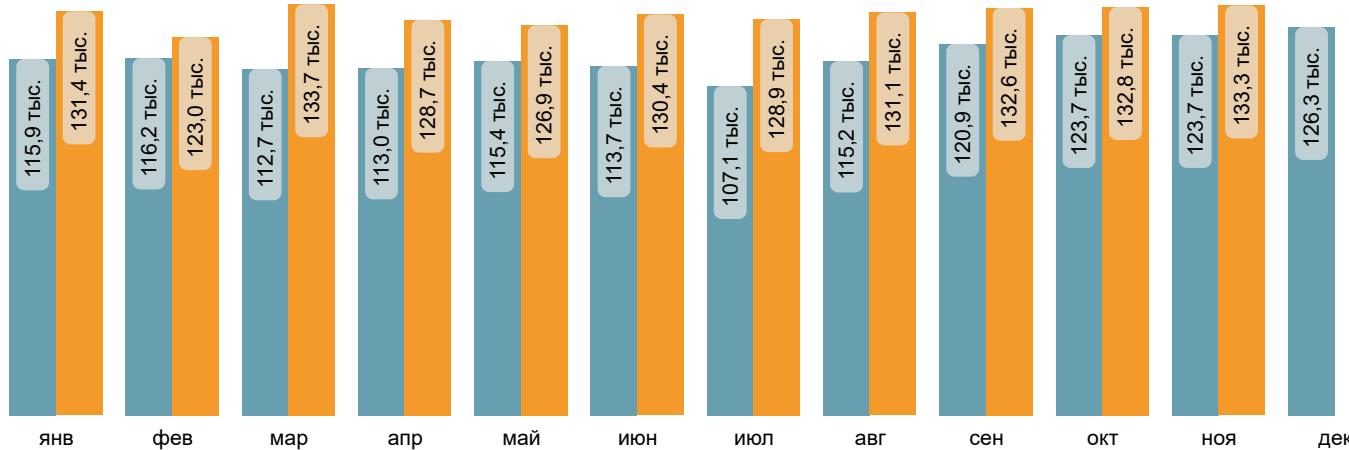
Прогнозные показатели

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

бнMAP.pro

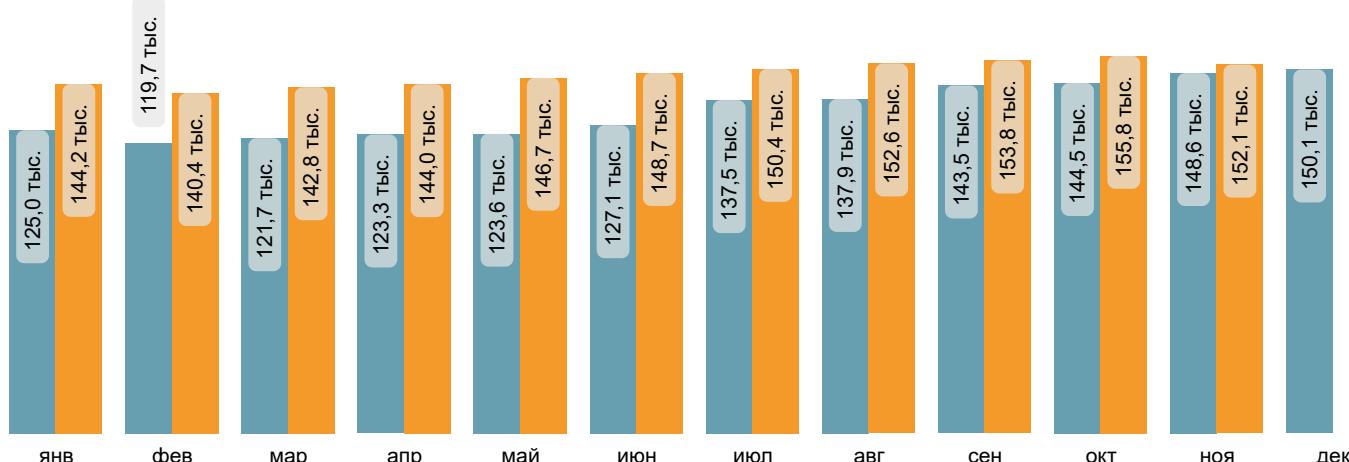
Майкоп. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025



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

ГД ● 2024 ● 2025



Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-октябрь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Майкоп	6,8 млрд	9,8 млрд	↑ 44,1%
Республика Адыгея	5,6 млрд	9,5 млрд	↑ 69,0%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Майкоп	115,4 тыс.	129,9 тыс.	↑ 12,6%
Республика Адыгея	131,7 тыс.	149,2 тыс.	↑ 13,3%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Майкоп	5,1 млн	5,8 млн	↑ 12,9%
Республика Адыгея	5,5 млн	6,1 млн	↑ 11,6%

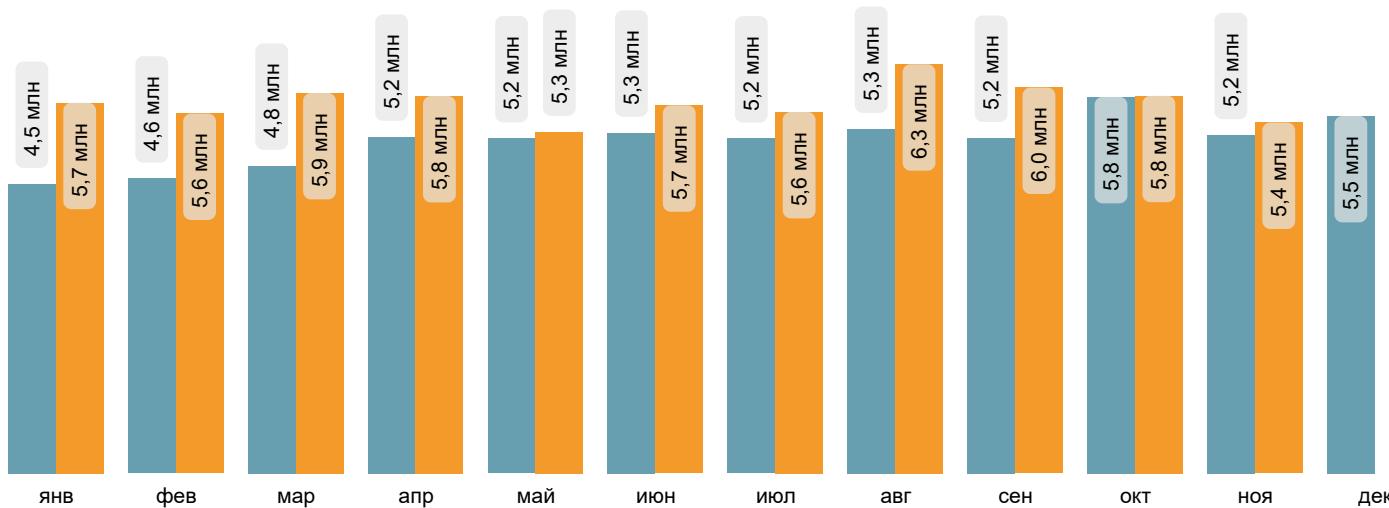
* Данные за ноябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

бнMAP.pro

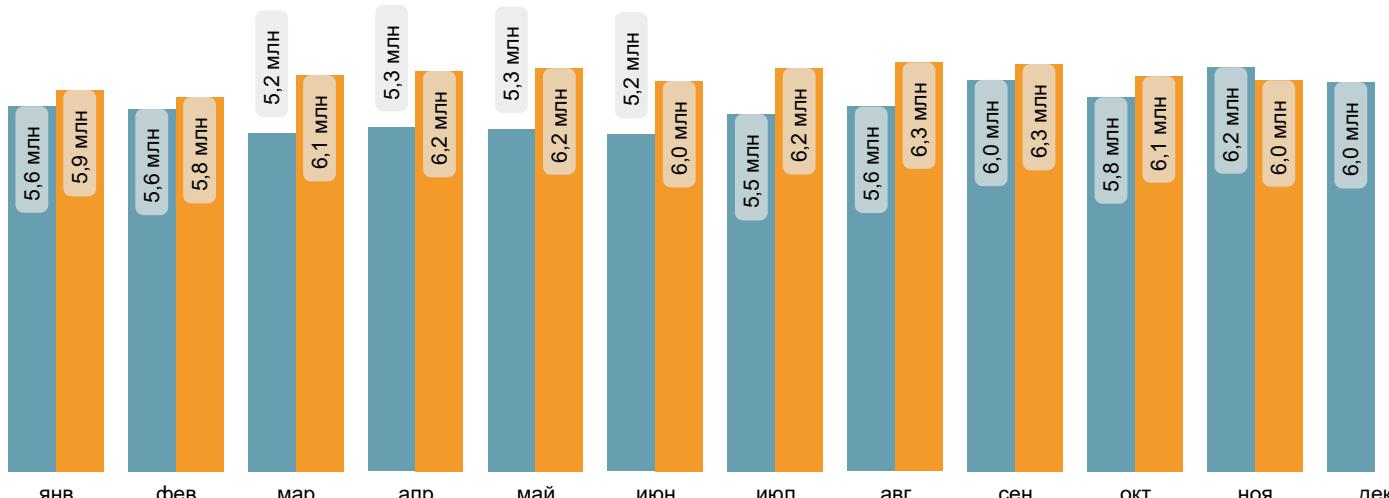
Майкоп. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025



Республика Адыгея. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025



Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-октябрь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Майкоп	6,8 млрд	9,8 млрд	↑ 44,1%
Республика Адыгея	5,6 млрд	9,5 млрд	↑ 69,0%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Майкоп	115,4 тыс.	129,9 тыс.	↑ 12,6%
Республика Адыгея	131,7 тыс.	149,2 тыс.	↑ 13,3%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Майкоп	5,1 млн	5,8 млн	↑ 12,9%
Республика Адыгея	5,5 млн	6,1 млн	↑ 11,6%

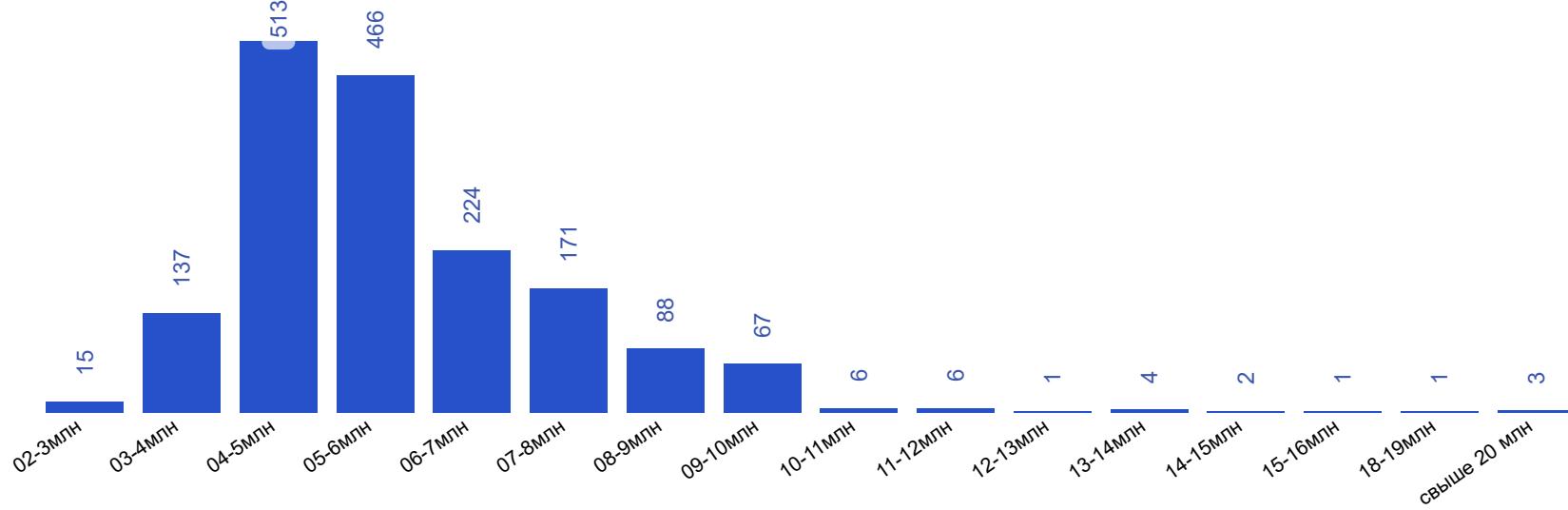
* Данные за ноябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

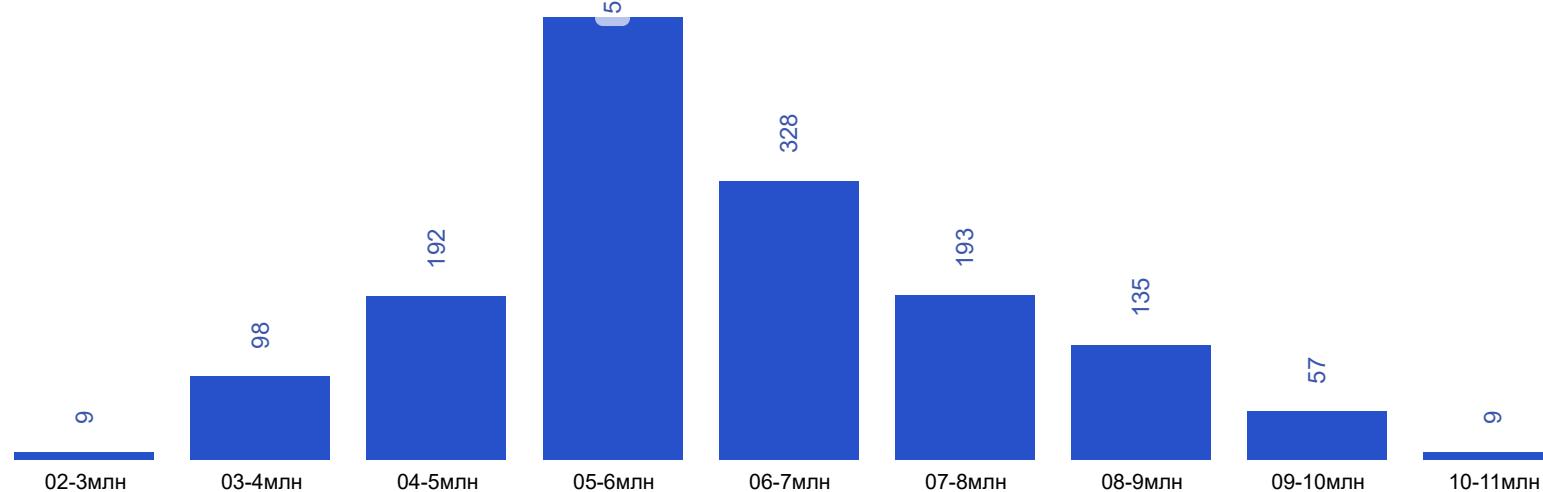
bnMAP.pro

Период: январь-октябрь

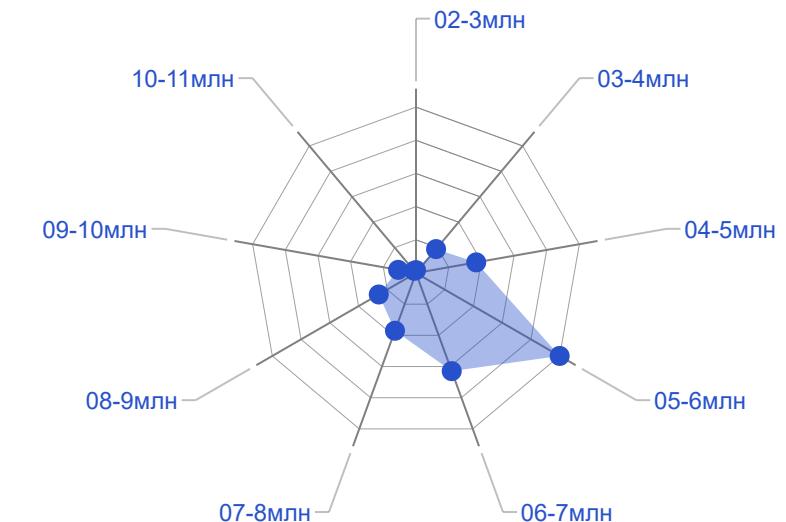
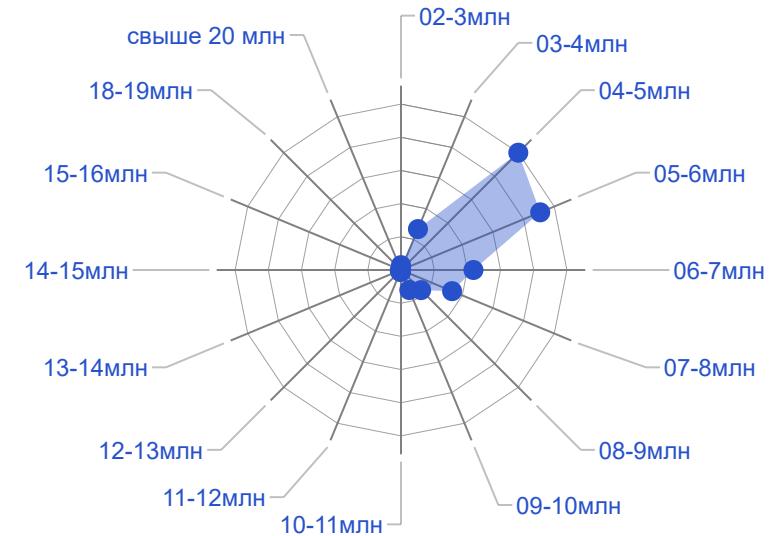
Майкоп. Бюджет, млн.руб.



Республика Адыгея. Бюджет, млн.руб.



Класс: ВСЕ КЛАССЫ



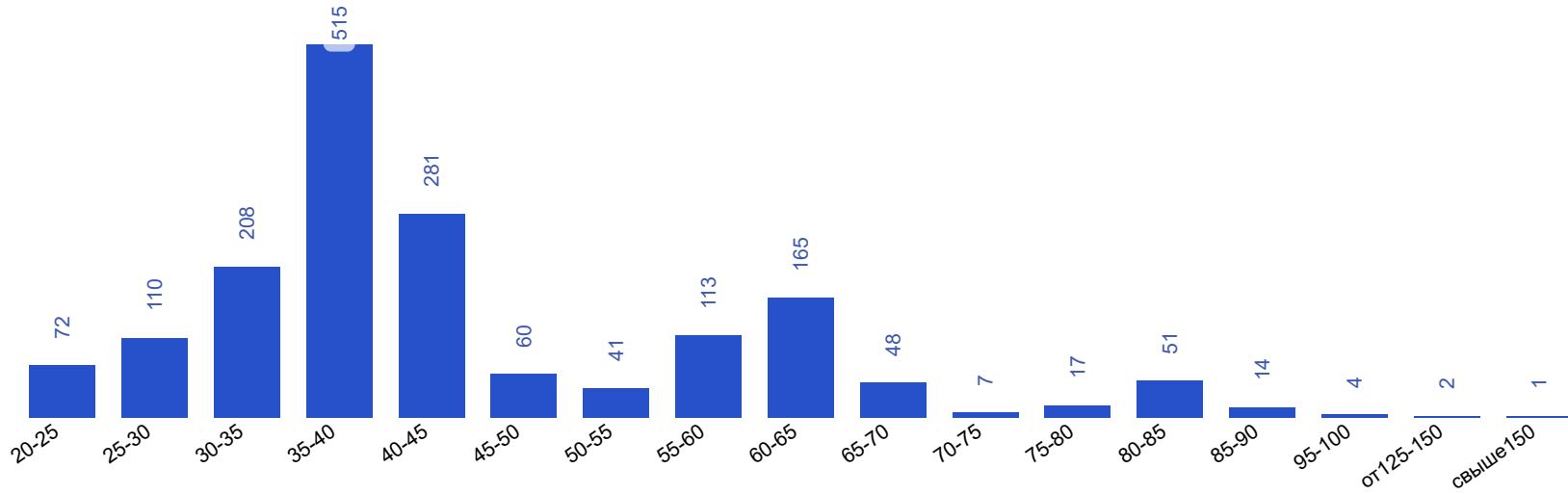
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

bnMAP.pro

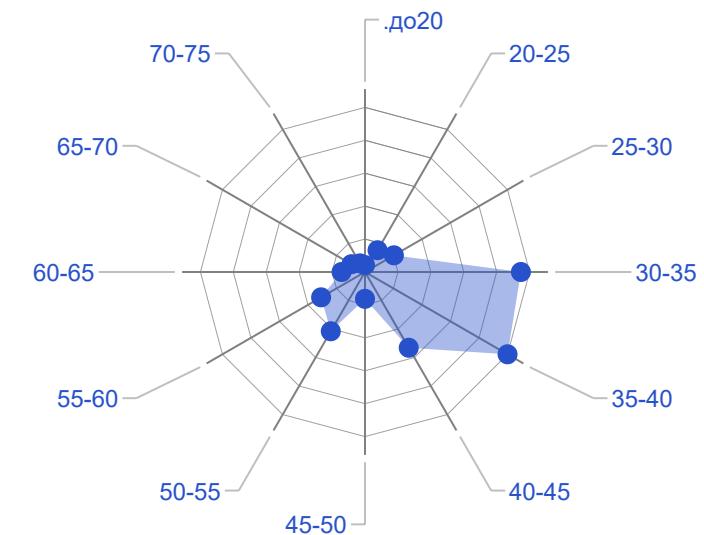
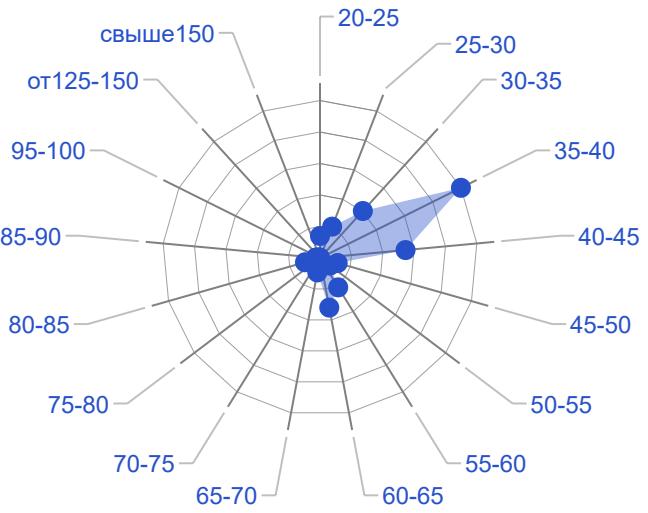
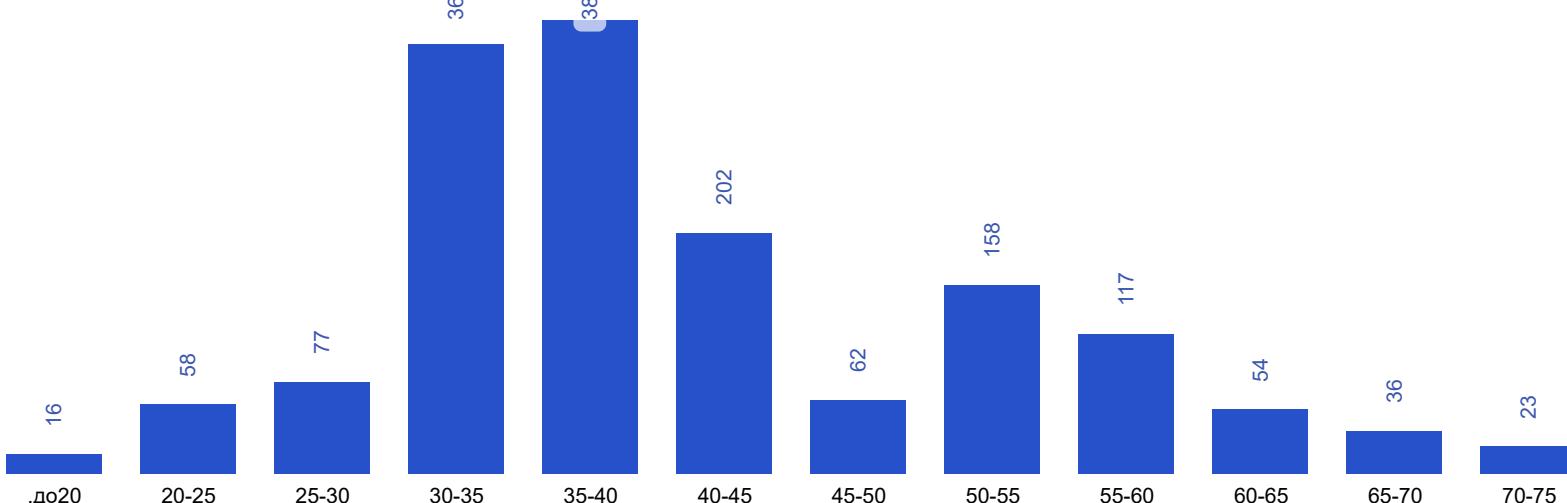
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Площадь, кв.м



Республика Адыгея. Площадь, кв.м

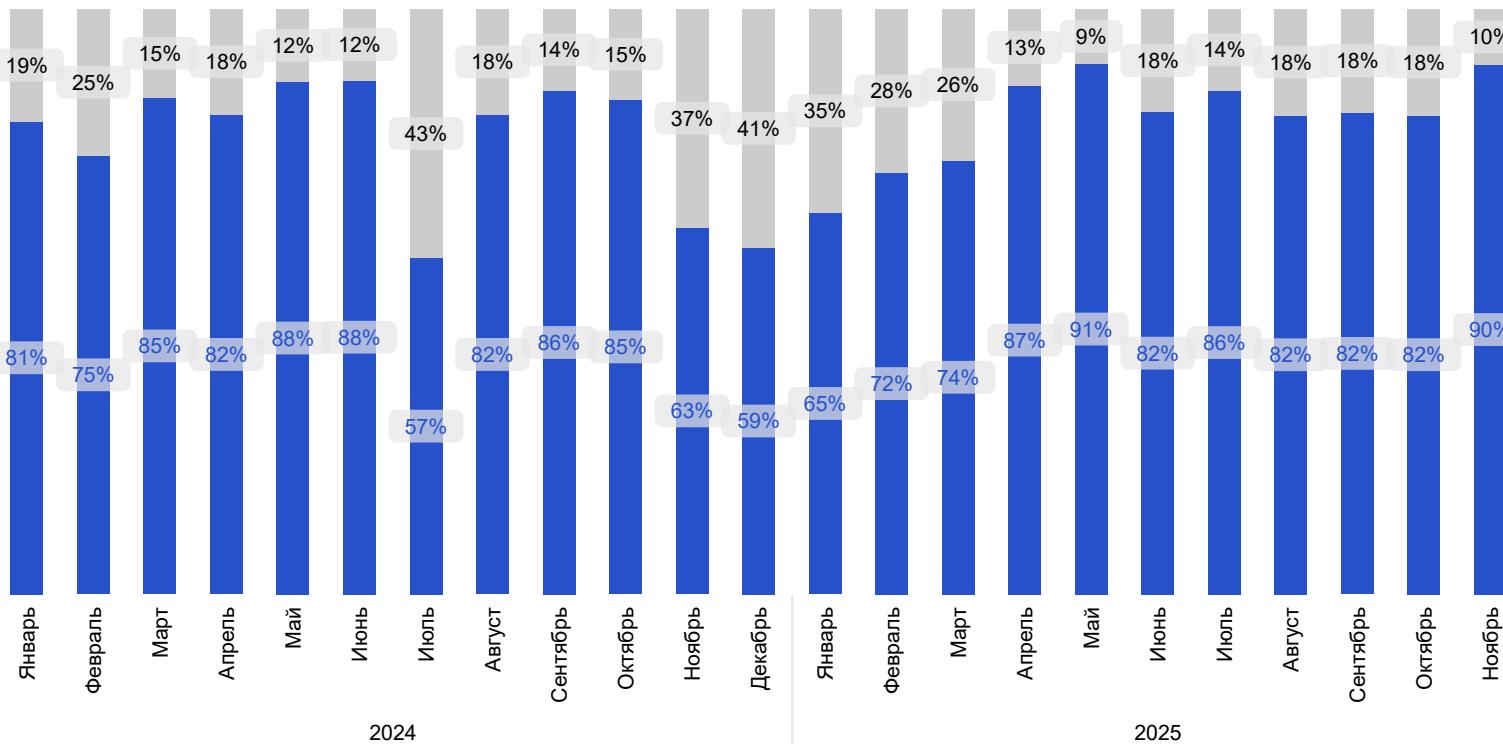


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

Майкоп. Кол-во лотов в сделках, шт.

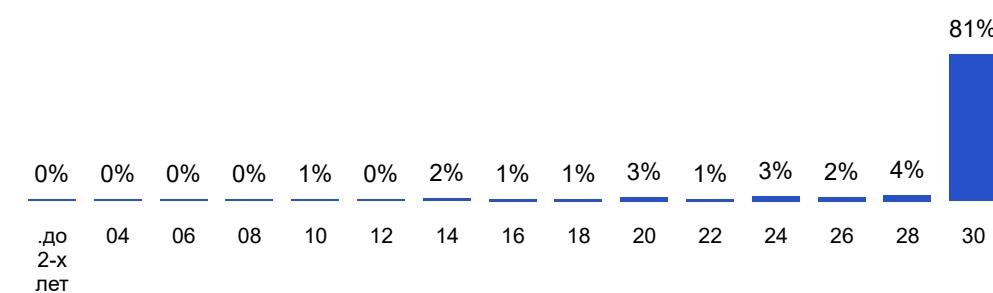
● Ипотека ● Нет



Доля лотов в сделках с ипотекой,
2025 г.



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



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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-октябрь

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация 2024 2025

Локация	2024	2025
Майкоп	1 160	1 410

Динамика
25/24

↑ 21,6%

Доля сделок с ипотекой

Локация 2024 2025

Локация	2024	2025
Майкоп	82,4%	82,5%

Динамика
25/24

↑

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация 2024 2025

Локация	2024	2025
Майкоп	26,7	28,4

Динамика
25/24

↑

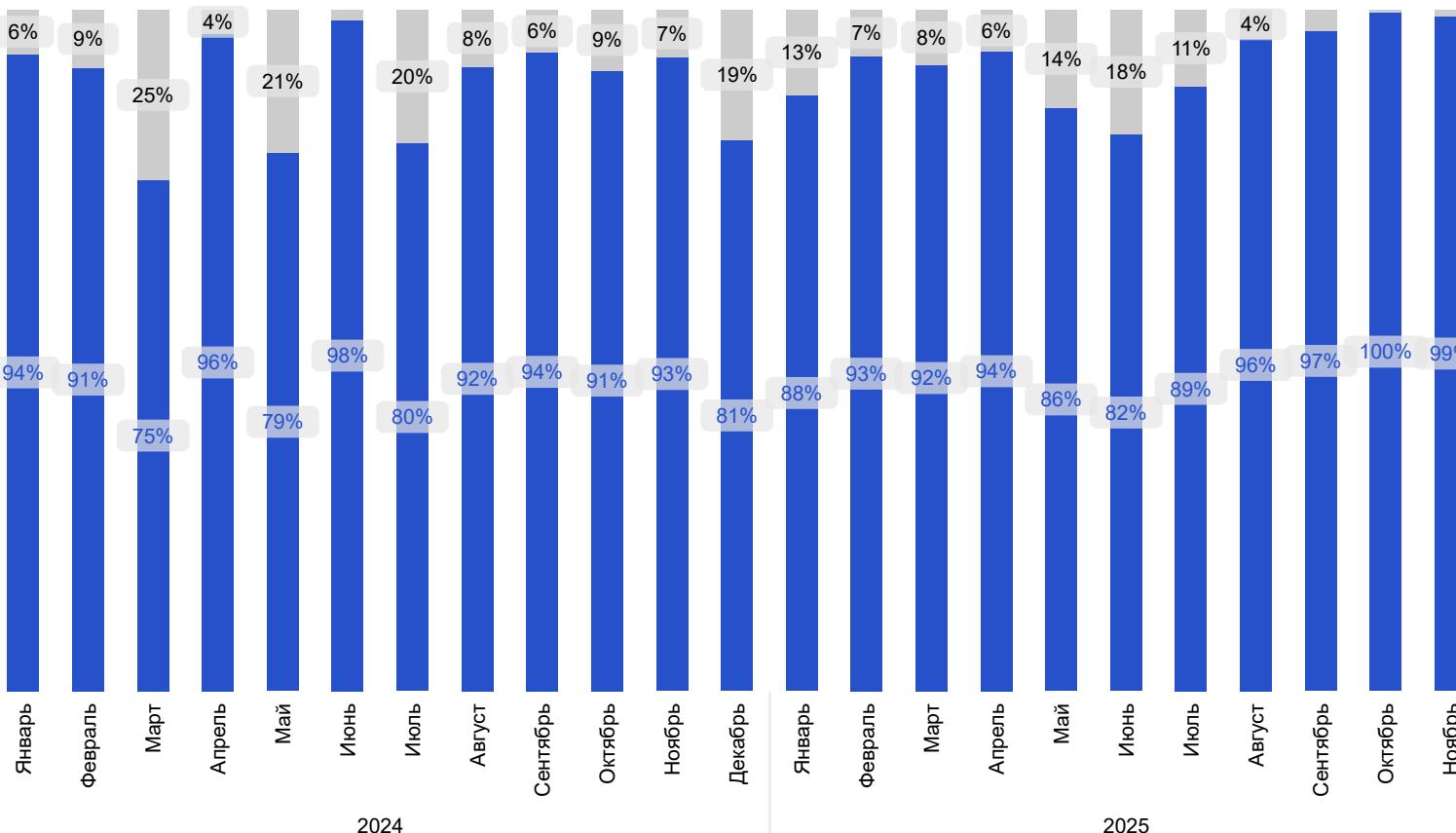
ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

● Ипотека ● Нет

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

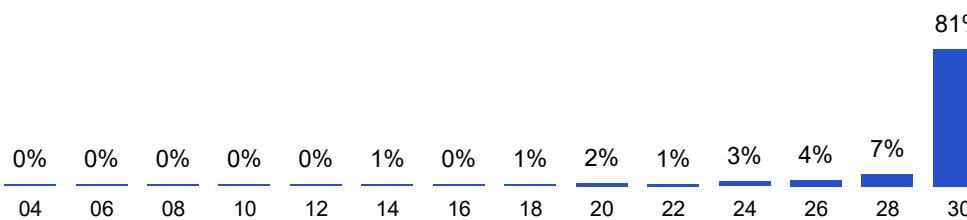
Класс: ВСЕ КЛАССЫ



Доля лотов в сделках с ипотекой, 2025 г.



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



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

Период: январь-октябрь

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация 2024 2025

Республика Адыгея	991	1 424
-------------------	-----	-------

Динамика 25/24

43,7%

Доля сделок с ипотекой

Локация 2024 2025

Республика Адыгея	89,7%	92,3%
-------------------	-------	-------

Динамика 25/24

↑

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация 2024 2025

Республика Адыгея	28,4	28,9
-------------------	------	------

Динамика 25/24

↑

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

бнMAP.pro

Период: [январь-ноябрь](#)

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Майкоп. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

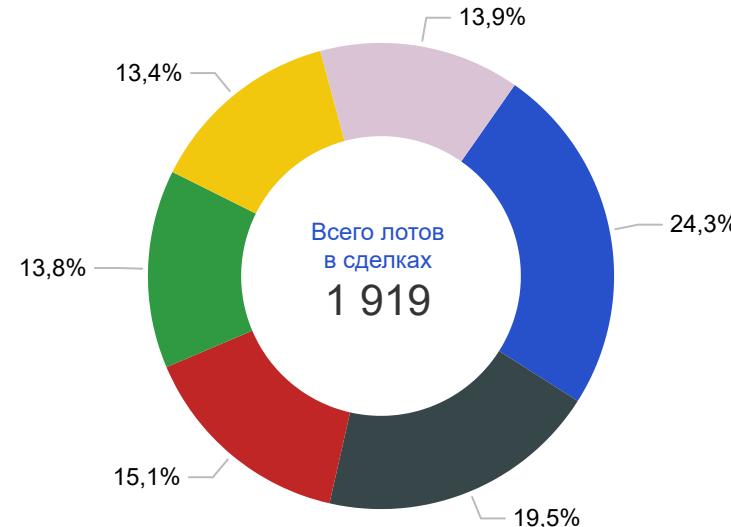
Кол-во, шт



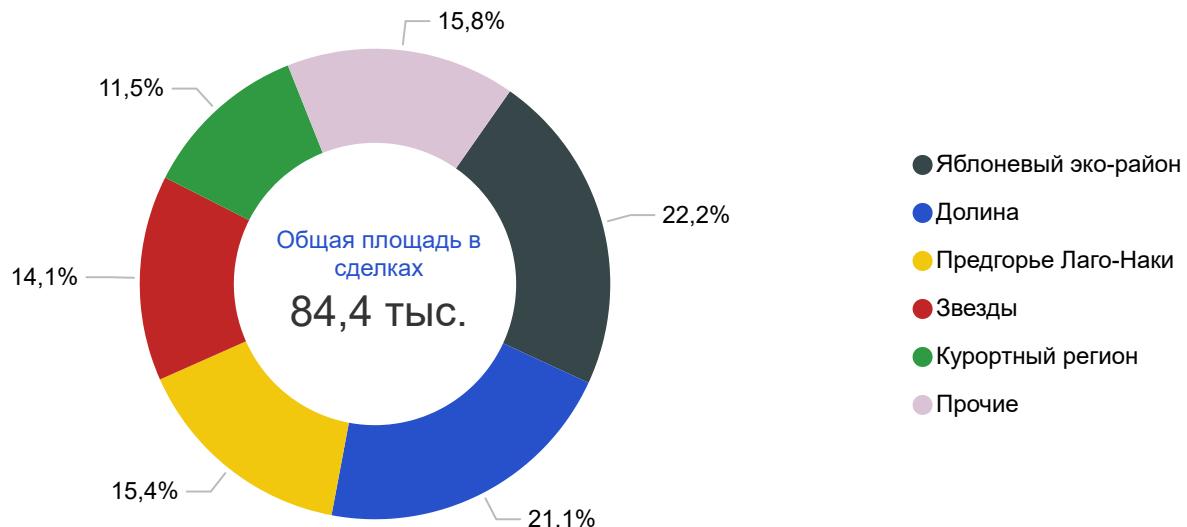
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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



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

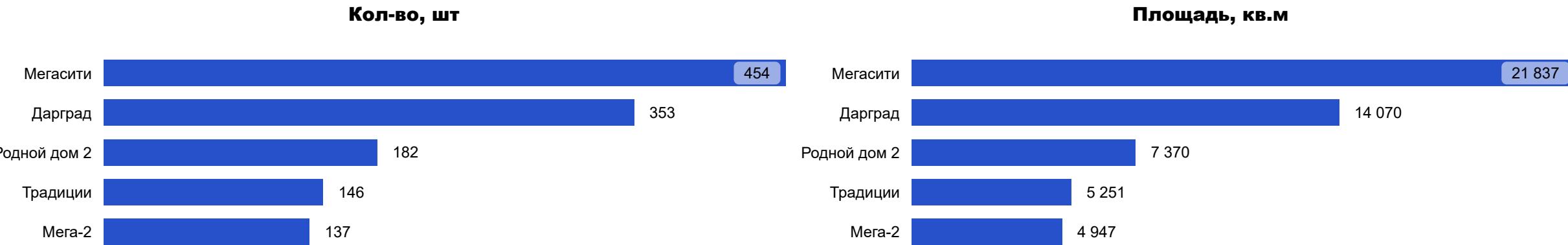
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

бнMAP.pro

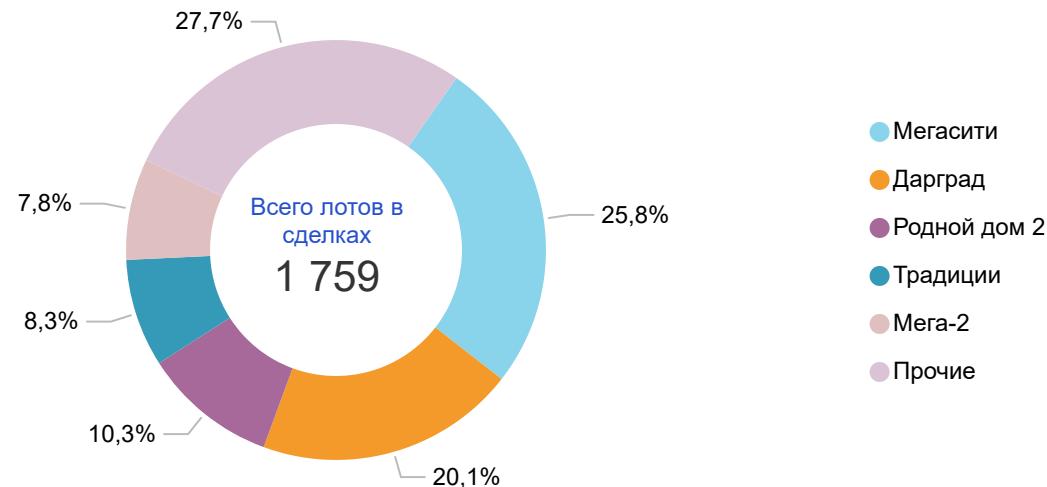
Период: январь-ноябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Мегасити
- Дарград
- Родной дом 2
- Традиции
- Мега-2
- Прочие



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

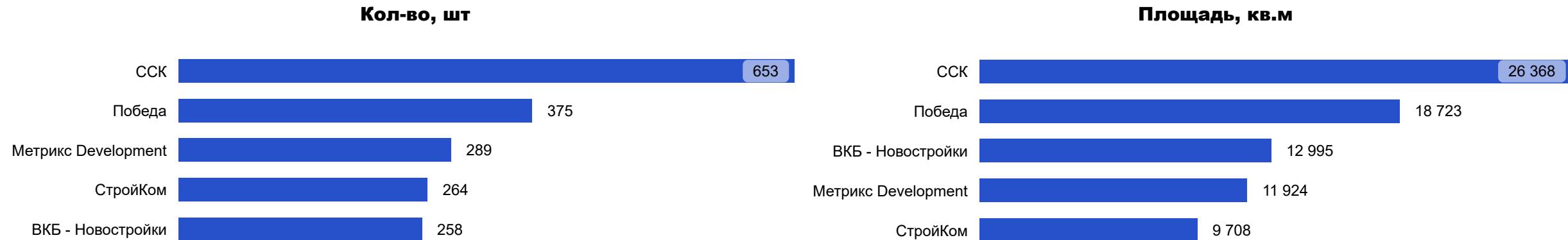
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

бнMAP.pro

Период: [январь-ноябрь](#)

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Майкоп. 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.

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

бнMAP.pro

Период: [январь-ноябрь](#)

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

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

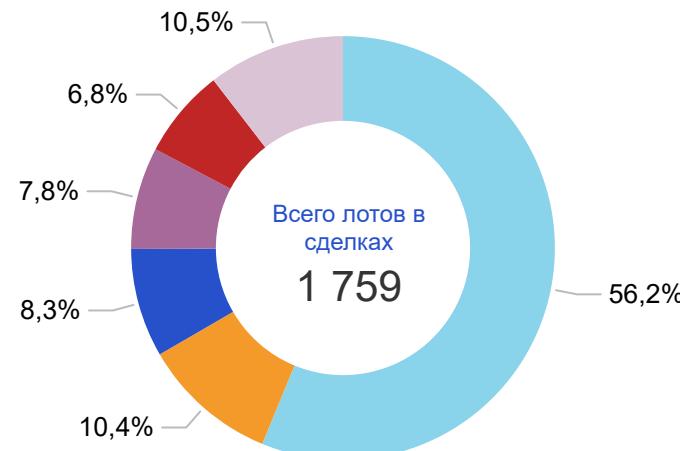
Кол-во, шт

ДарСтрой	989
ART GROUP	183
ССК	146
Основа	137
Метрикс Development	120

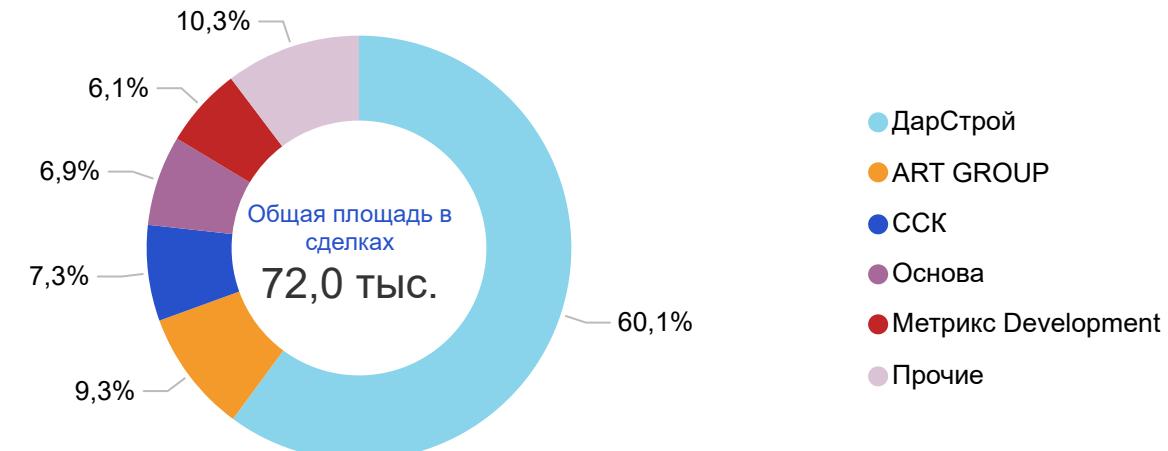
Площадь, кв.м

ДарСтрой	43 276
ART GROUP	6 723
ССК	5 251
Основа	4 947
Метрикс Development	4 387

Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



ДарСтрой
ART GROUP
ССК
Основа
Метрикс Development
Прочие



ДарСтрой
ART GROUP
ССК
Основа
Метрикс Development
Прочие

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

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп

Цена кв.м., руб

100%

2024 Февраль	112,3 тыс.
2024 Март	110,7 тыс. (98,5%)
2024 Апрель	108,3 тыс. (97,8%)
2024 Май	104,3 тыс. (96,3%)
2024 Июнь	110,3 тыс. (105,8%)
2024 Июль	113,1 тыс. (102,6%)
2024 Август	120,4 тыс. (106,4%)
2024 Сентябрь	126,1 тыс. (104,7%)
2024 Октябрь	120,5 тыс. (95,5%)
2024 Ноябрь	130,3 тыс. (108,1%)
2024 Декабрь	130,2 тыс. (100,0%)
2025 Январь	137,0 тыс. (105,2%)
2025 Февраль	138,0 тыс. (100,7%)
2025 Март	140,8 тыс. (102,0%)
2025 Апрель	140,3 тыс. (99,7%)
2025 Май	136,2 тыс. (97,1%)
2025 Июнь	135,5 тыс. (99,5%)
2025 Июль	136,1 тыс. (100,5%)
2025 Август	143,6 тыс. (105,5%)
2025 Сентябрь	142,7 тыс. (99,3%)
2025 Октябрь	144,9 тыс. (101,6%)
2025 Ноябрь	141,2 тыс. (97,4%)
2025 Декабрь	139,3 тыс. (98,7%)

124,1%



Кол-во лотов, тыс. шт

100%

2024 Февраль

2024 Февраль	0,5
2024 Март	0,5 (115%)
2024 Апрель	0,7 (138,8%)
2024 Май	0,7 (94,9%)
2024 Июнь	0,9 (132,5%)
2024 Июль	1,1 (119,1%)
2024 Август	0,9 (83,6%)
2024 Сентябрь	1,1 (126,4%)
2024 Октябрь	1,2 (105,4%)
2024 Ноябрь	1,7 (141,5%)
2024 Декабрь	2,0 (115,4%)
2025 Январь	1,8 (93,4%)
2025 Февраль	1,8 (97,1%)
2025 Март	1,7 (96,4%)
2025 Апрель	1,6 (95,2%)
2025 Май	1,6 (96,2%)
2025 Июнь	2,3 (148,3%)
2025 Июль	2,3 (98,8%)
2025 Август	2,2 (93,5%)
2025 Сентябрь	2,1 (96,9%)
2025 Октябрь	2,0 (97,9%)
2025 Ноябрь	3,1 (149,6%)
2025 Декабрь	2,9 (96,0%)

651,7%

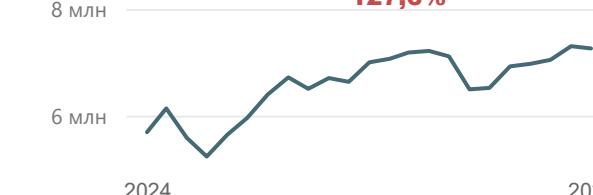


Ср.бюджет, руб

100%

2024 Февраль	5,7 млн
2024 Март	6,1 млн (107,8%)
2024 Апрель	5,6 млн (91,0%)
2024 Май	5,2 млн (93,7%)
2024 Июнь	5,6 млн (107,8%)
2024 Июль	6,0 млн (105,6%)
2024 Август	6,4 млн (107,4%)
2024 Сентябрь	6,7 млн (105,0%)
2024 Октябрь	6,5 млн (96,8%)
2024 Ноябрь	6,7 млн (103,1%)
2024 Декабрь	6,6 млн (98,9%)
2025 Январь	7,0 млн (105,5%)
2025 Февраль	7,1 млн (101,0%)
2025 Март	7,2 млн (101,6%)
2025 Апрель	7,2 млн (100,4%)
2025 Май	7,1 млн (98,6%)
2025 Июнь	6,5 млн (91,3%)
2025 Июль	6,5 млн (100,4%)
2025 Август	6,9 млн (106,2%)
2025 Сентябрь	7,0 млн (100,7%)
2025 Октябрь	7,0 млн (101,1%)
2025 Ноябрь	7,3 млн (103,6%)
2025 Декабрь	7,3 млн (99,4%)

127,6%



Ср. площадь лота, кв.м

100%

2024 Февраль	50,7
2024 Март	55,5 (109,4%)
2024 Апрель	51,6 (93,0%)
2024 Май	50,2 (97,3%)
2024 Июнь	51,2 (101,9%)
2024 Июль	52,7 (102,9%)
2024 Август	53,1 (100,9%)
2024 Сентябрь	53,3 (100,3%)
2024 Октябрь	54,0 (101,3%)
2024 Ноябрь	51,5 (95,4%)
2024 Декабрь	50,9 (99,0%)
2025 Январь	51,1 (100,3%)
2025 Февраль	51,2 (100,3%)
2025 Март	51,0 (99,6%)
2025 Апрель	51,4 (100,7%)
2025 Май	52,2 (101,6%)
2025 Июнь	47,9 (91,8%)
2025 Июль	47,9 (100,0%)
2025 Август	48,2 (100,6%)
2025 Сентябрь	48,9 (101,4%)
2025 Октябрь	48,6 (99,5%)
2025 Ноябрь	51,7 (106,4%)
2025 Декабрь	52,1 (100,7%)

102,8%



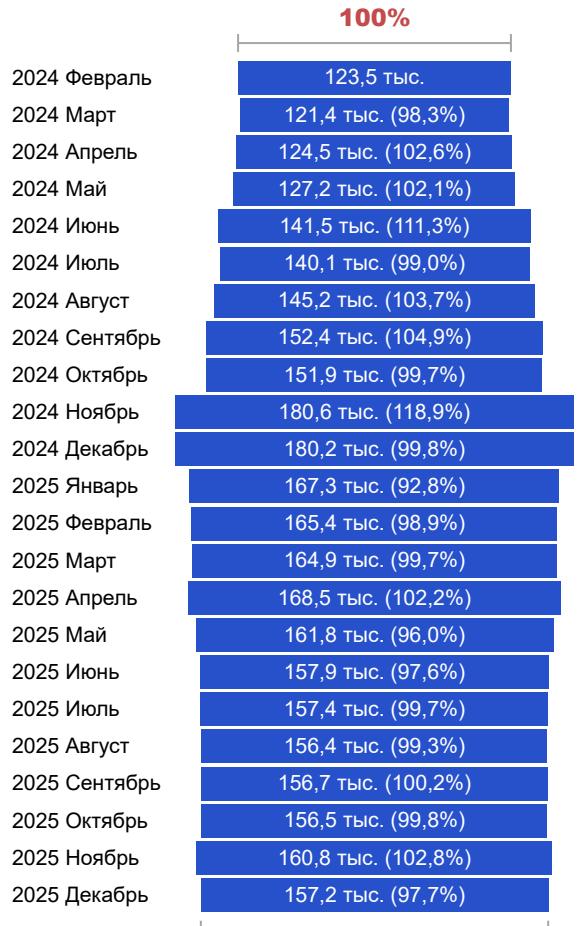
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP,pro

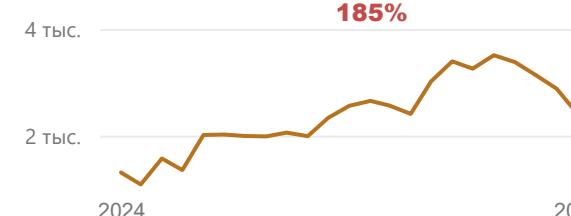
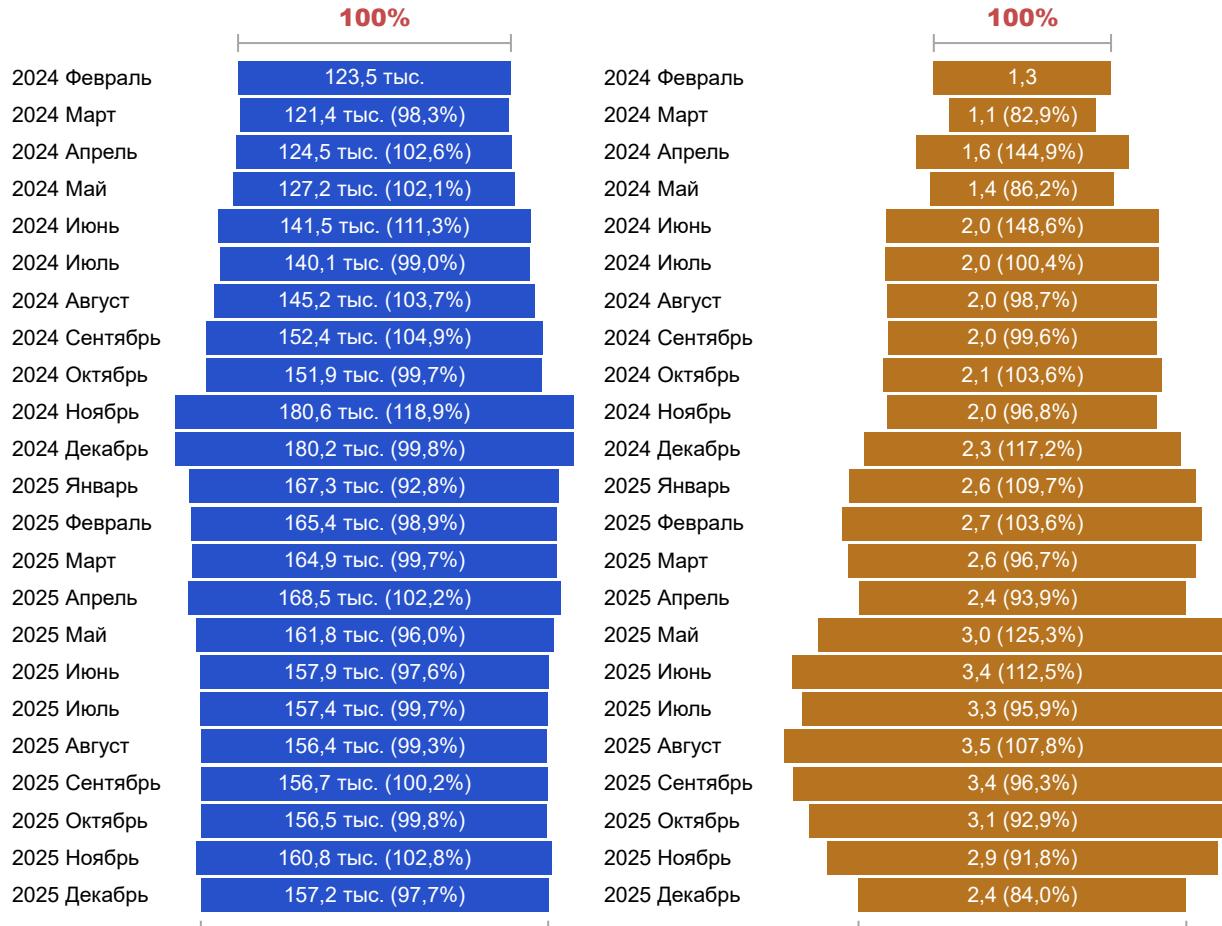
Республика Адыгея

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

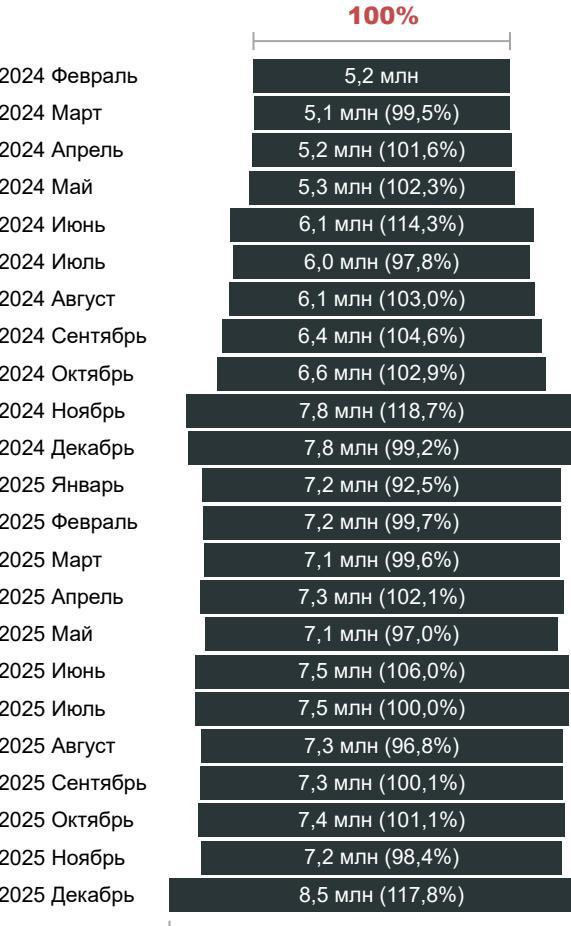
Цена кв.м., руб



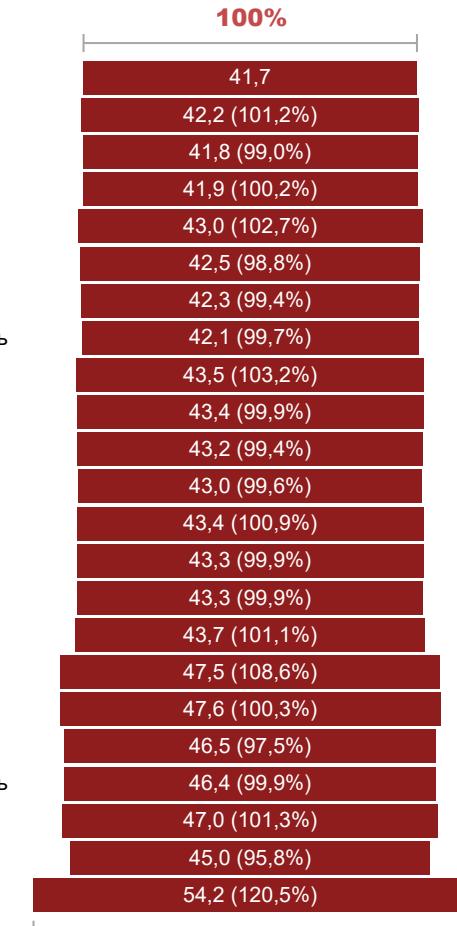
Кол-во лотов, тыс. шт



Ср.бюджет, руб



Ср. площадь лота, кв.м



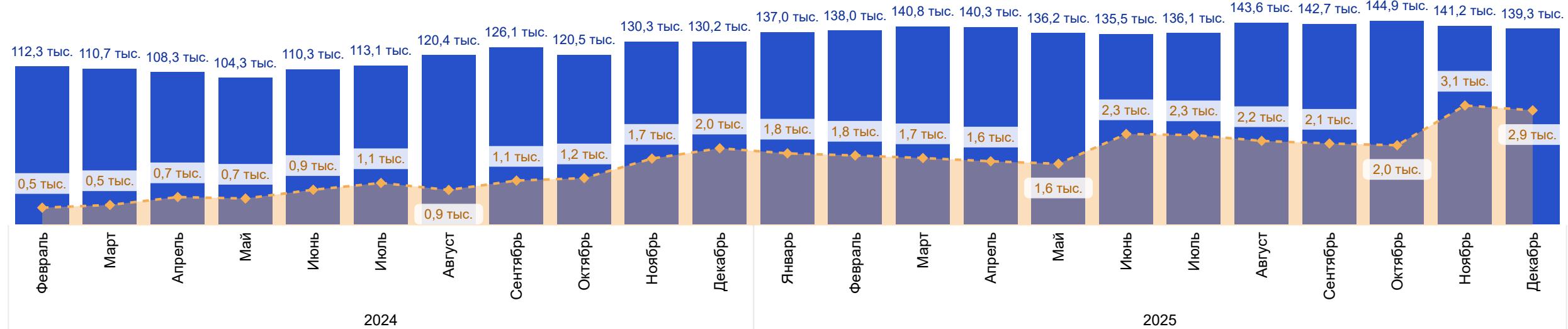
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

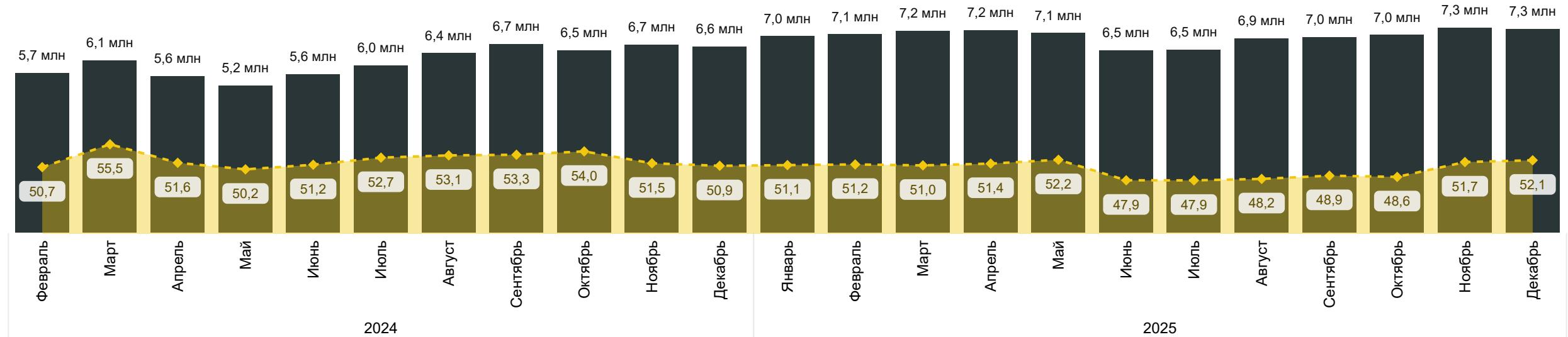
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

Майкоп



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



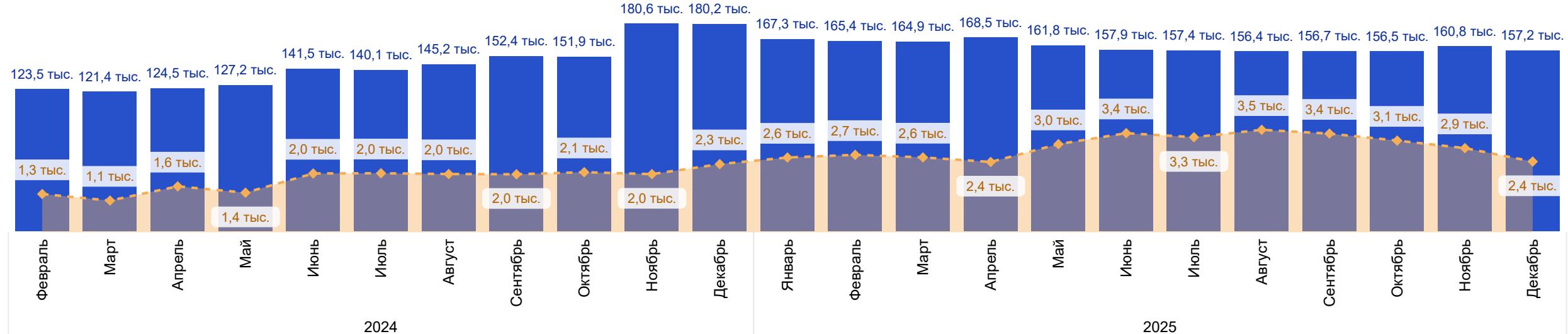
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

бнMAP.pro

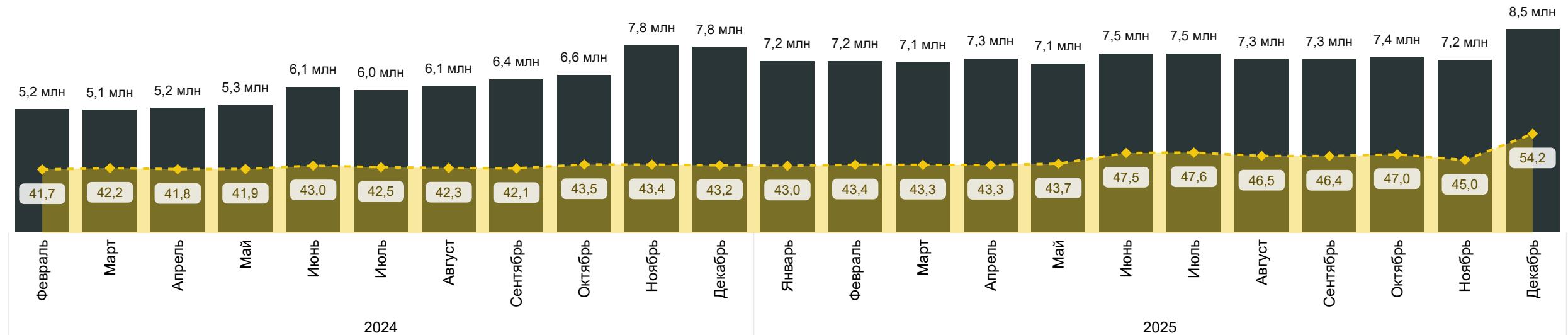
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

Республика Адыгея



●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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп

Стадия строительства

1. Эконом 2. Комфорт 3. Бизнес

2.Работы нулевого цикла

ср/взв цена кв.м, руб.

общая пл. в продаже, кв м

120,1 тыс.

133,2 тыс.

48,6 тыс.

16,3 тыс.

4.Монтажные и отделочные работы

ср/взв цена кв.м, руб.

общая пл. в продаже, кв м

113,8 тыс.

150,8 тыс.

221,2 тыс.

12,8 тыс.

65,7 тыс.

7,7 тыс.

6.Введен в эксплуатацию

ср/взв цена кв.м, руб.

общая пл. в продаже, кв м

126,7 тыс.

131,0 тыс.

135,4 тыс.

1,1 тыс.

0,6 тыс.

0,2 тыс.

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

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

