



Цифровой сервис мониторинга  
и анализа рынка новостроек

**2024-2025 ГГ.**

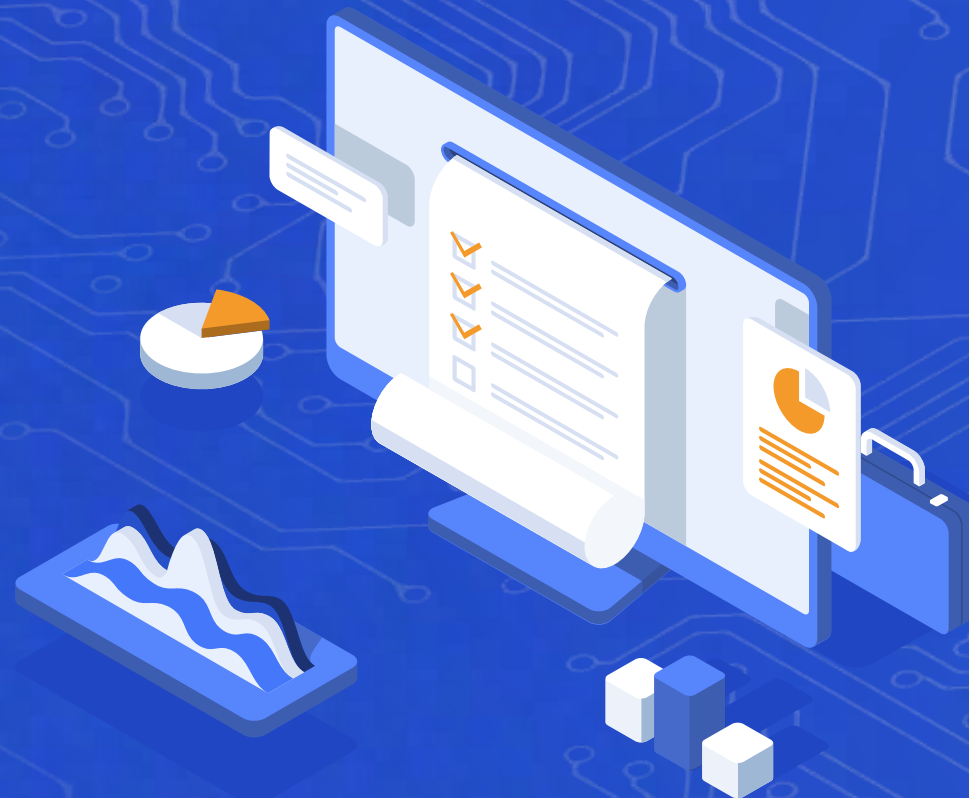
**Г. МАЙКОП И РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ**

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

**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.

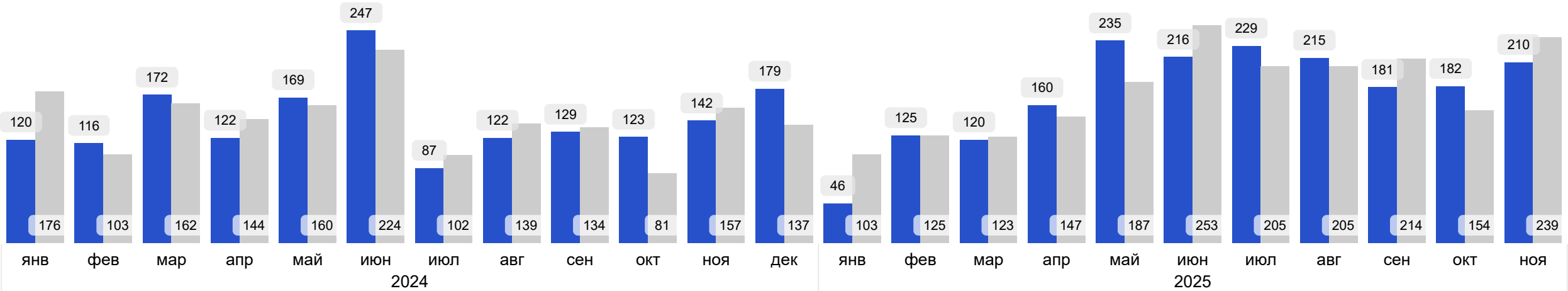
**Проектные остатки** — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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

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

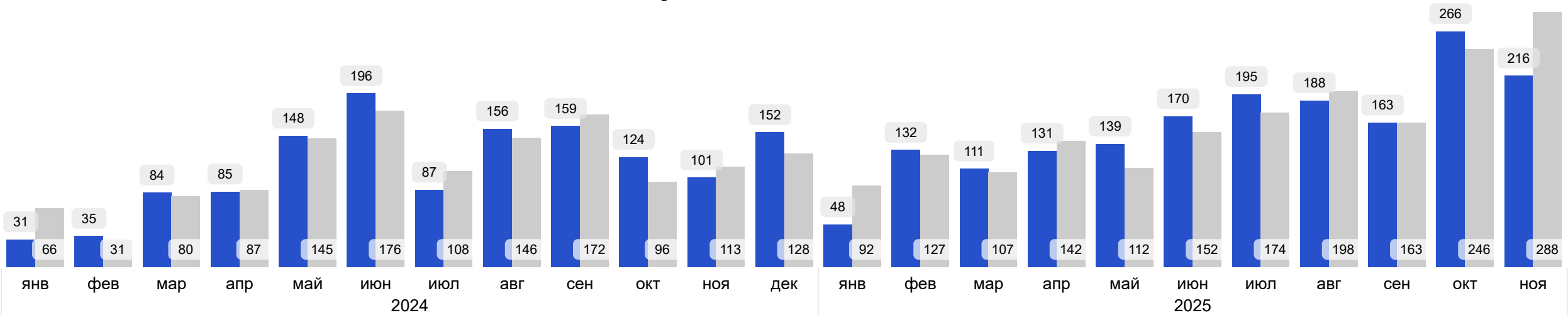
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп



Республика Адыгея

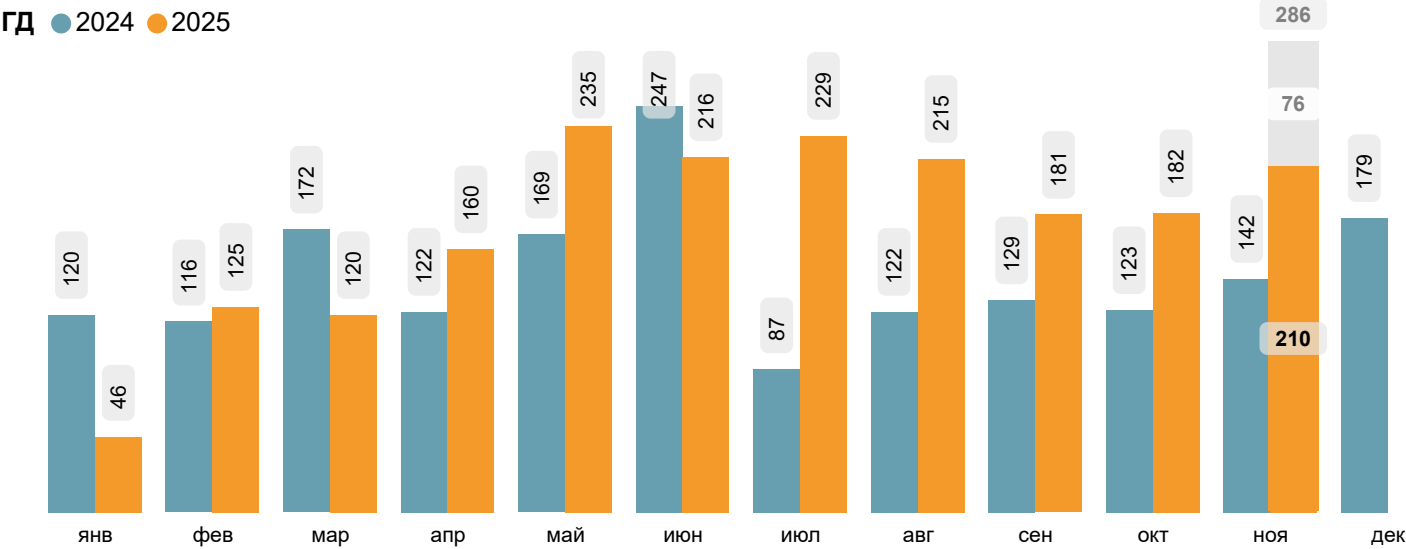


\* Данные за ноябрь 2025 г. неполные по дате договора.

по Дате регистрации  
по Дате договора

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Майкоп. Кол-во лотов в сделках, шт.



Период: [январь-октябрь](#)

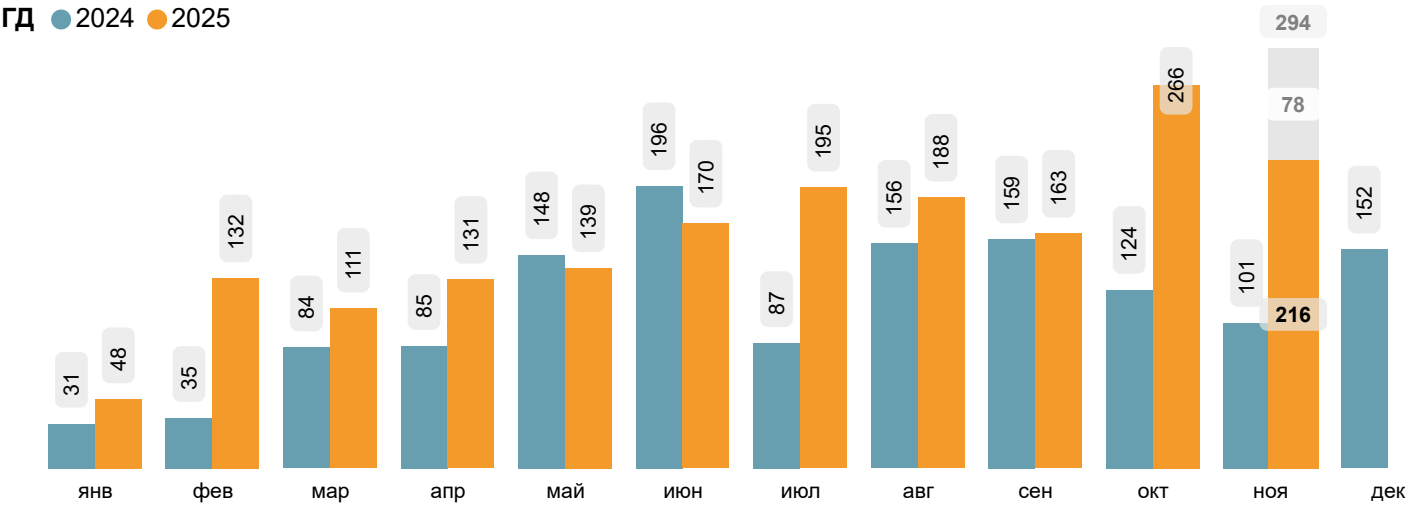
Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

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

Динамика  
25/24

↑ 21,5%  
↑ 39,6%

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



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

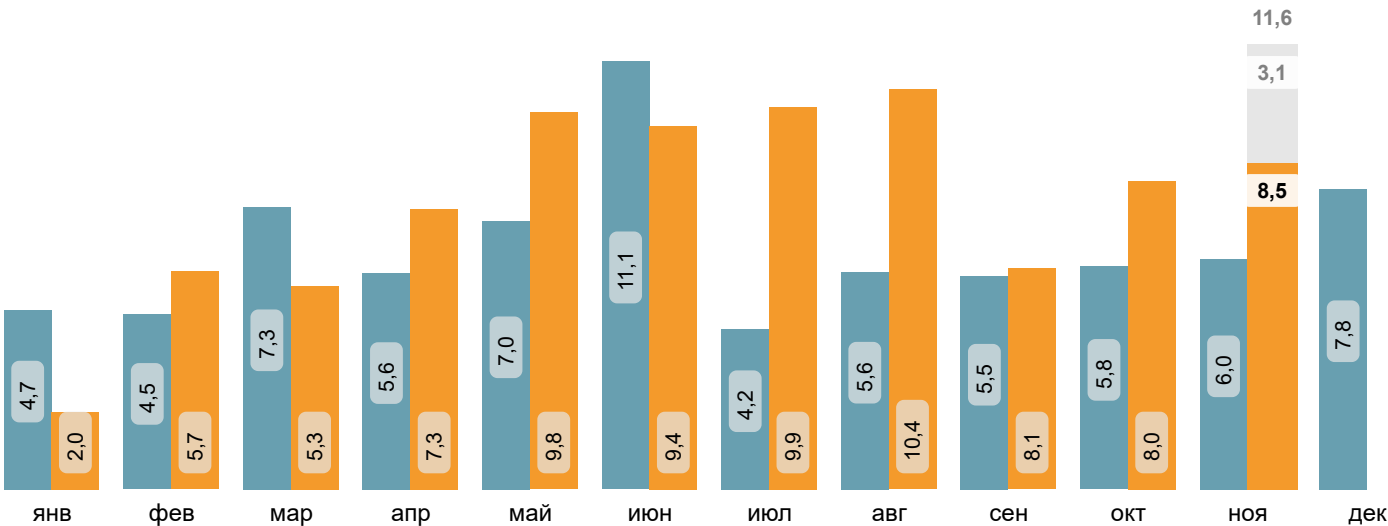
ГД  
Локация

■ Прогнозные показатели

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

ГД 2024 2025

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



Период: январь-октябрь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

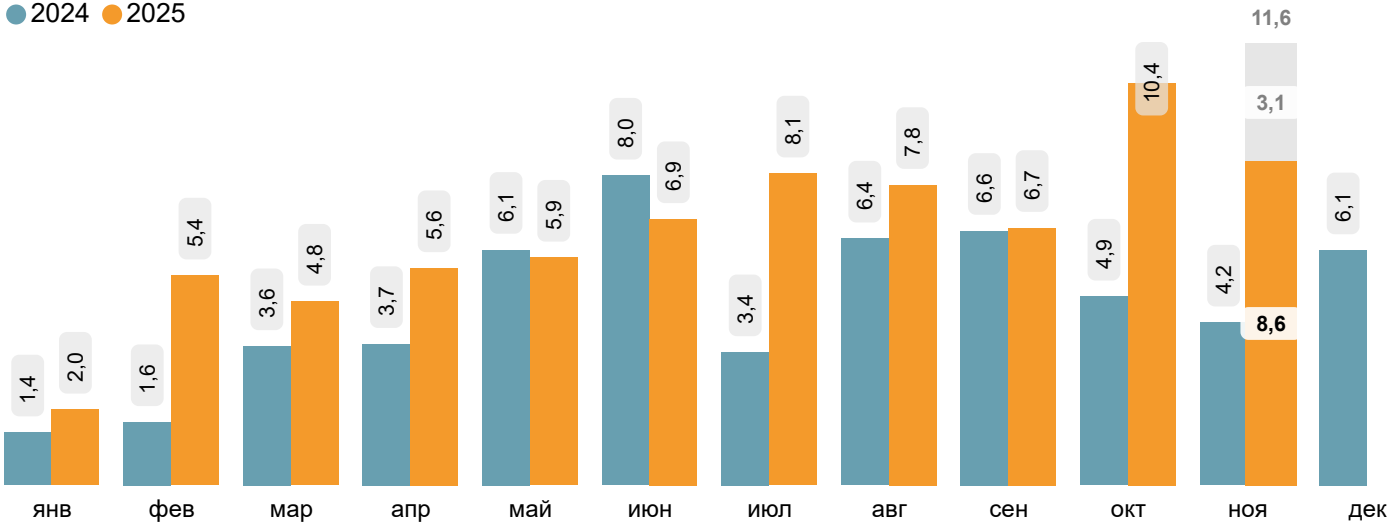
Локация	2024	2025
Майкоп	61,3 тыс.	75,9 тыс.
Республика Адыгея	45,7 тыс.	63,4 тыс.

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%

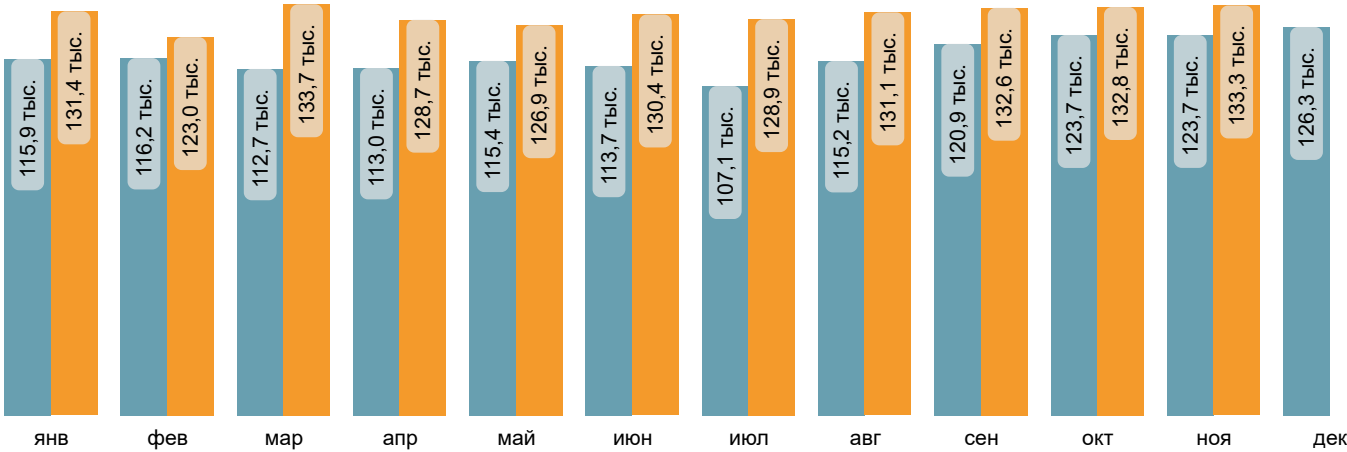
■ Прогнозные показатели

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

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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД 2024 2025



Период: [январь-октябрь](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

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

Динамика 25/24

↑ 44,1%  
↑ 69,0%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

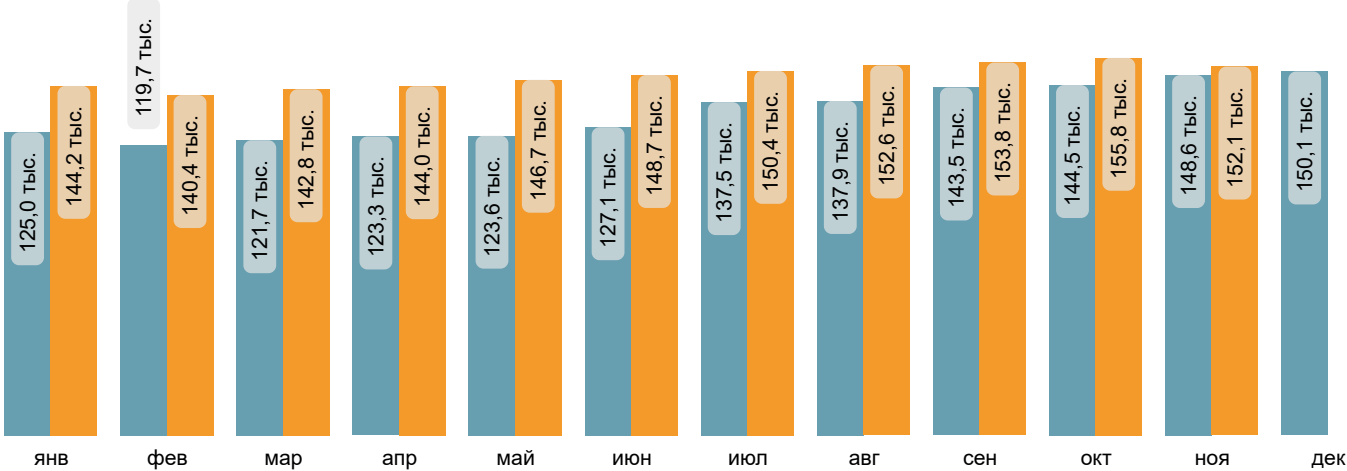
Локация	2024	2025
Майкоп	115,4 тыс.	129,9 тыс.
Республика Адыгея	131,7 тыс.	149,2 тыс.

Динамика 25/24

↑ 12,6%  
↑ 13,3%

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

ГД 2024 2025



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

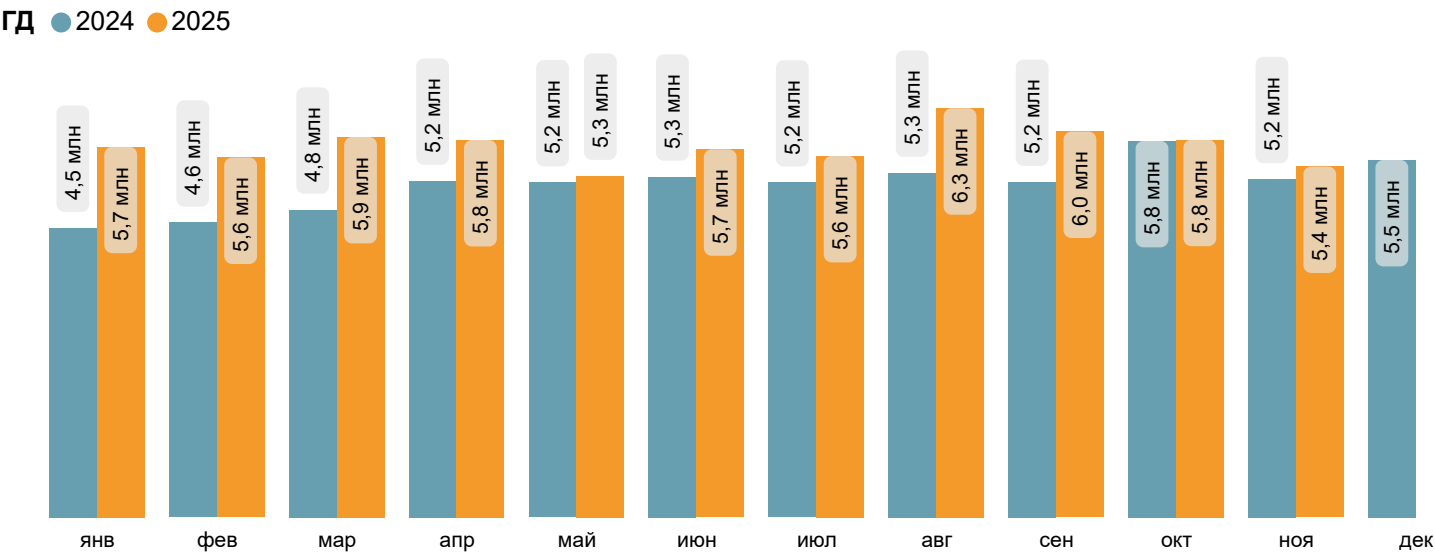
Локация	2024	2025
Майкоп	5,1 млн	5,8 млн
Республика Адыгея	5,5 млн	6,1 млн

Динамика 25/24

↑ 12,9%  
↑ 11,6%

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

Майкоп. Средний бюджет лота в сделках, руб.



Период: [январь-октябрь](#)

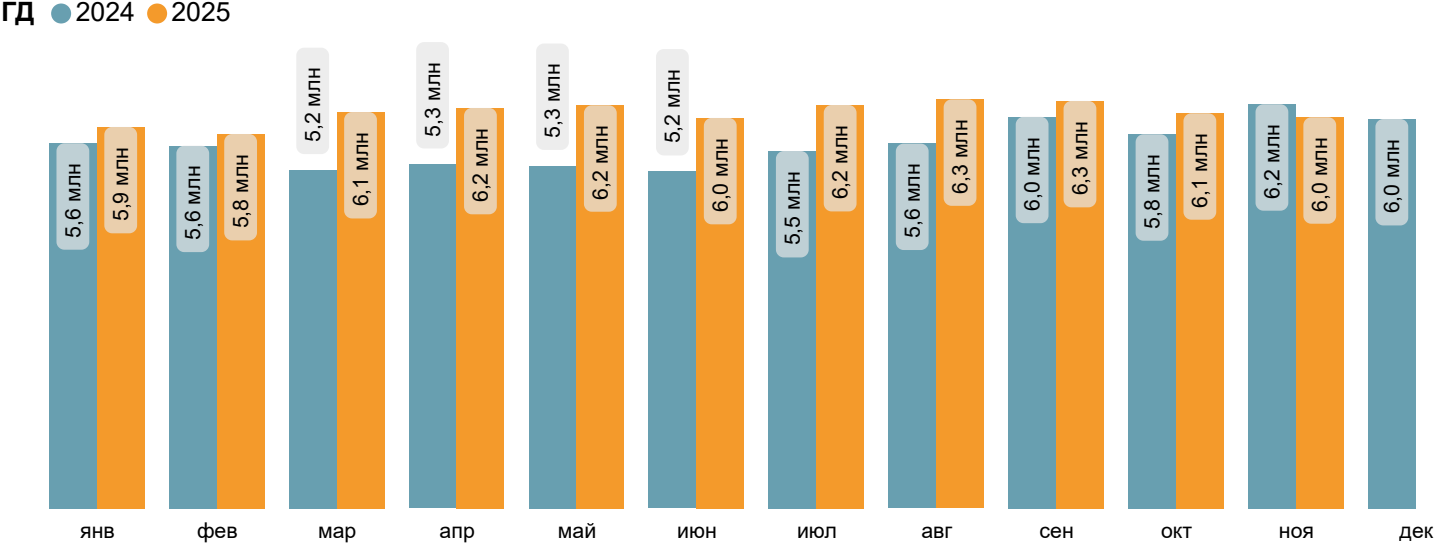
Суммарный бюджет сделок, руб.

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%

Республика Адыгея. Средний бюджет лота в сделках, руб.



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.

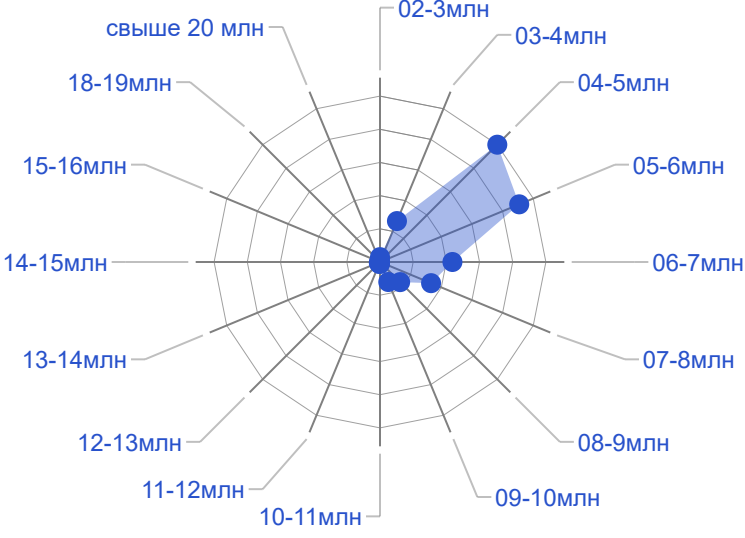
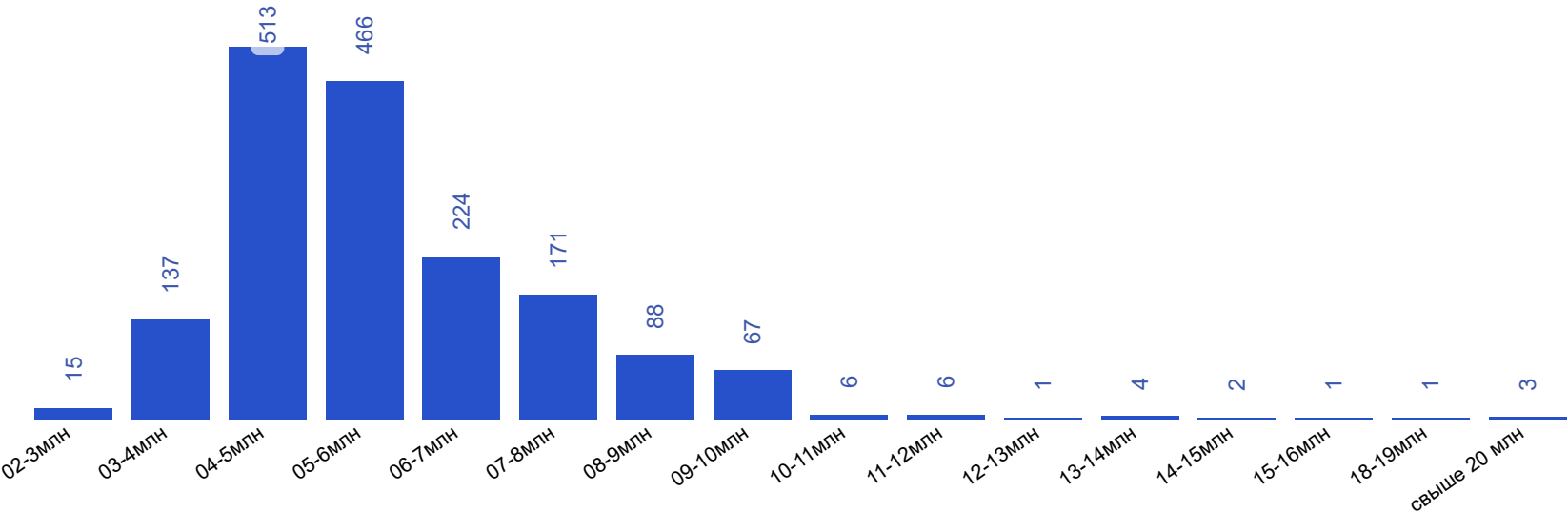


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК  
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

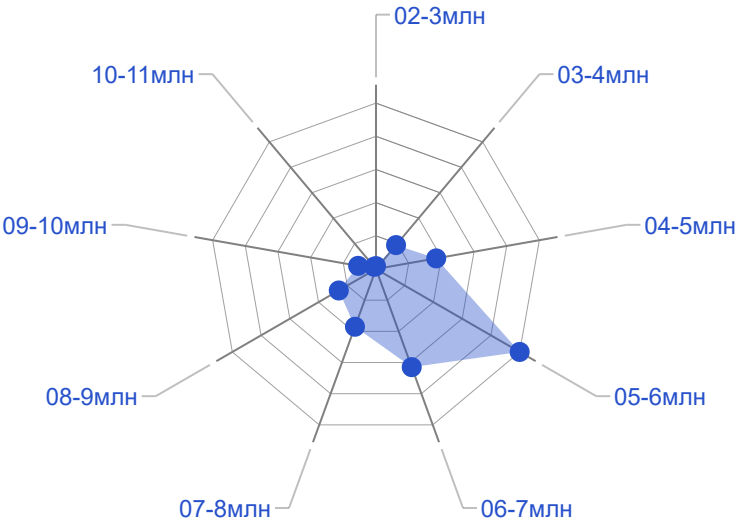
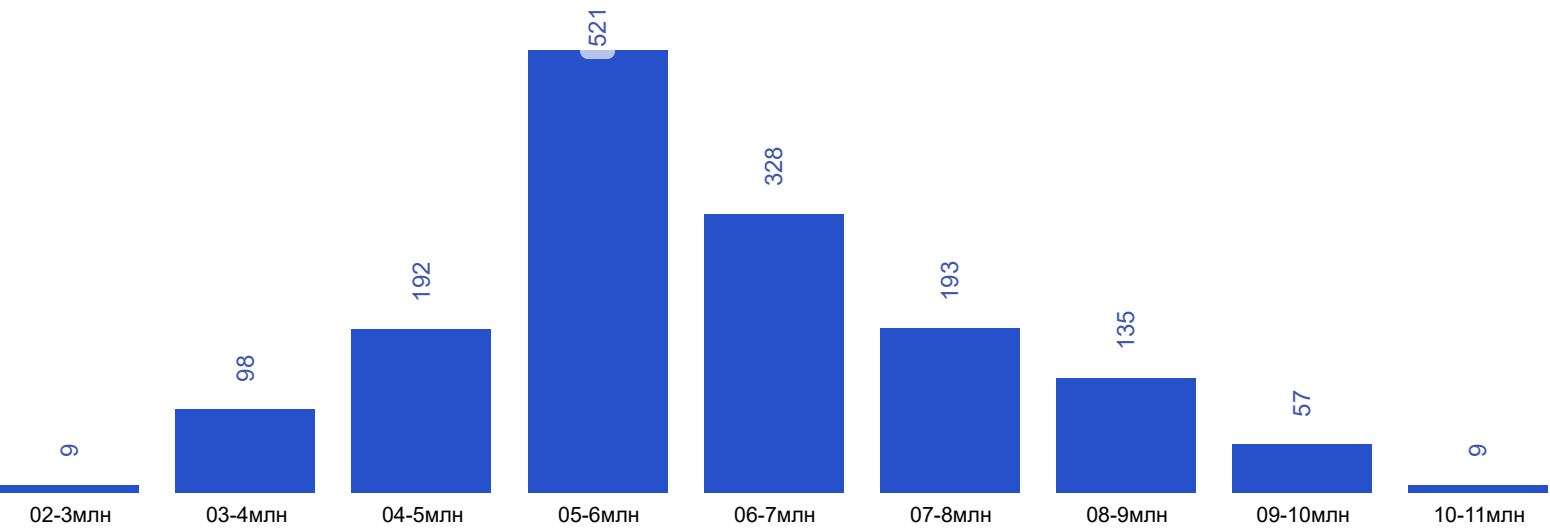
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Бюджет, млн.руб.



Республика Адыгея. Бюджет, млн.руб.



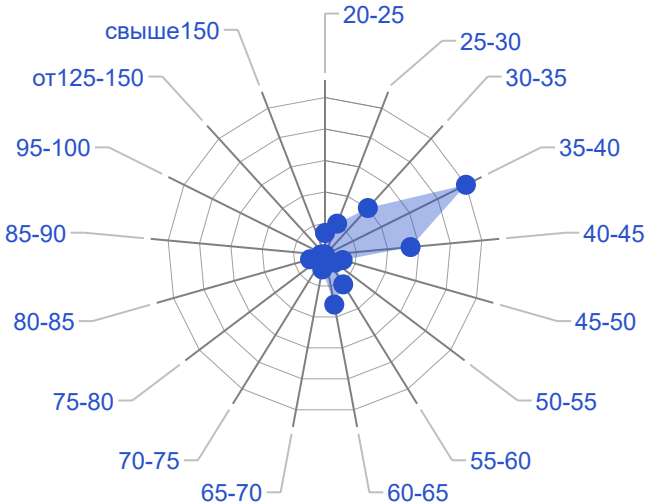
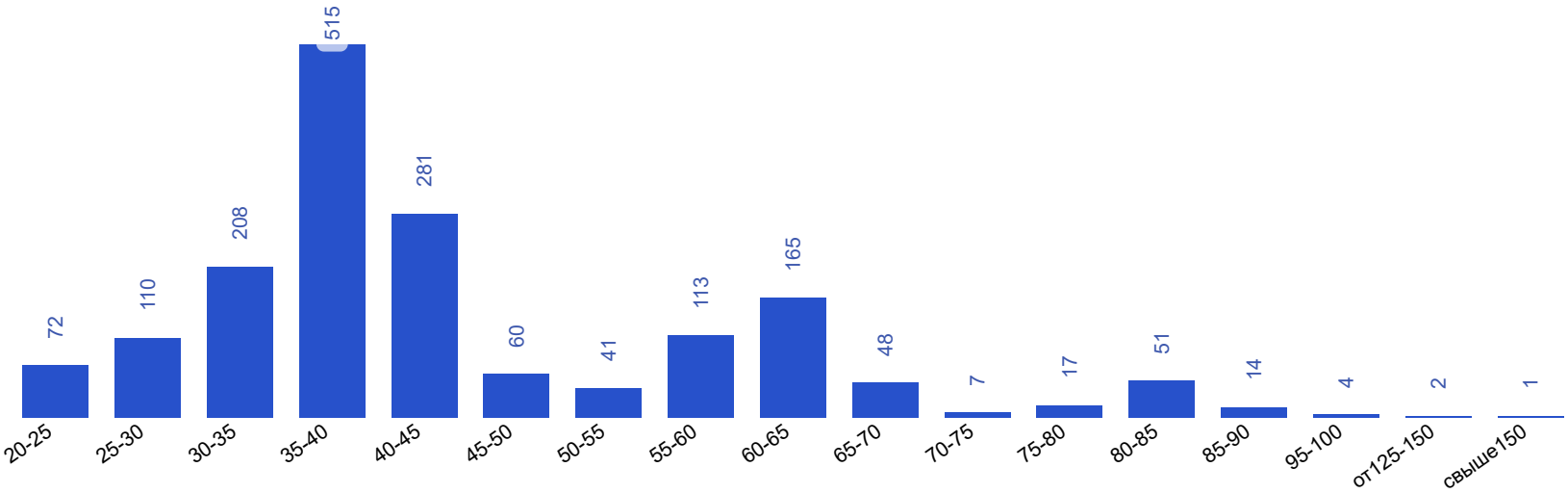
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК  
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

bnMAP.pro

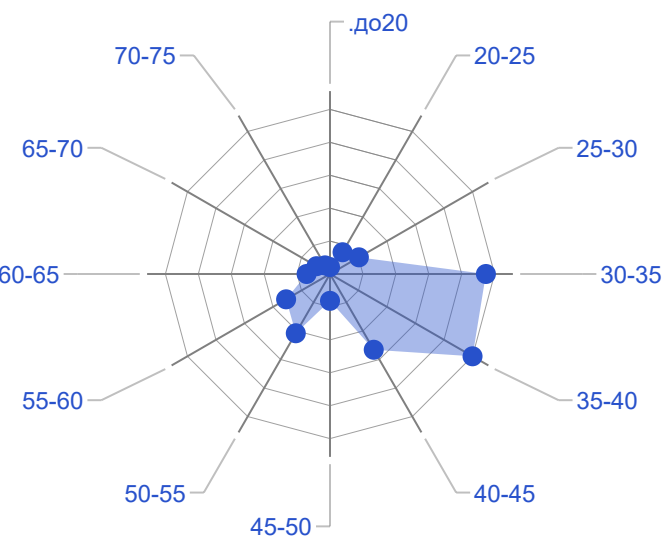
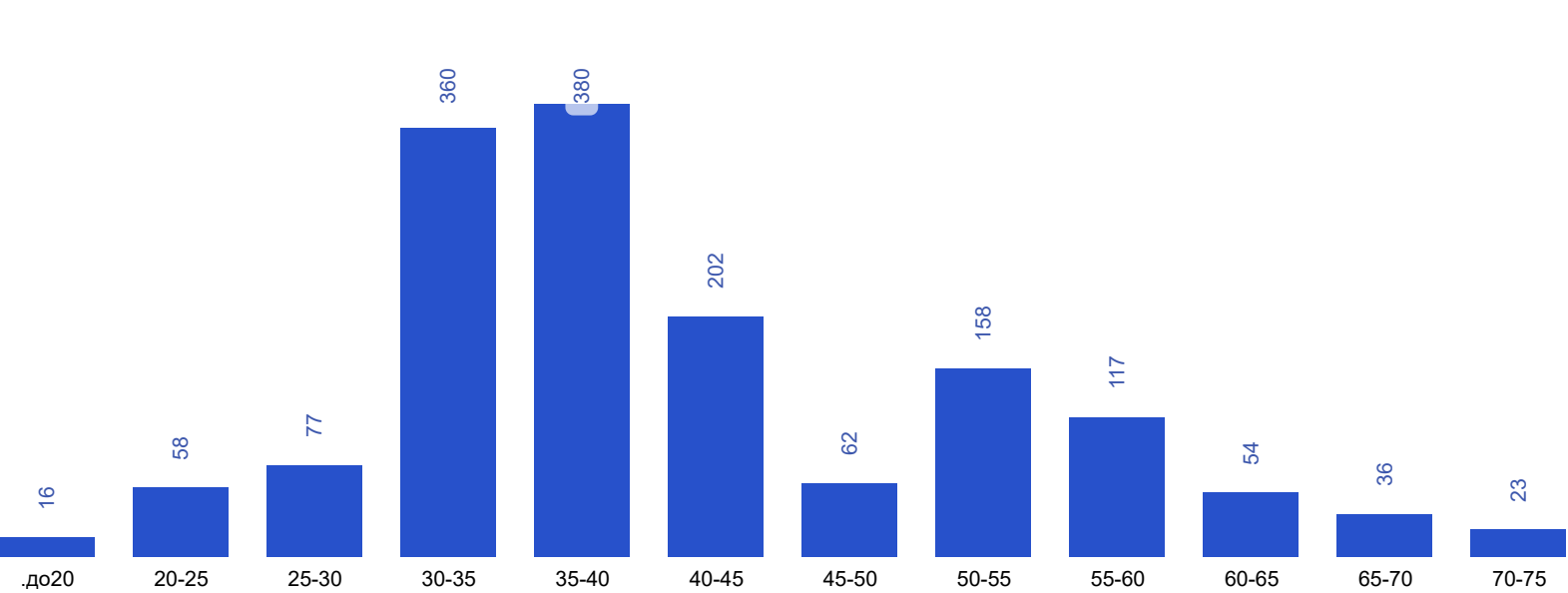
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Площадь, кв.м



Республика Адыгея. Площадь, кв.м

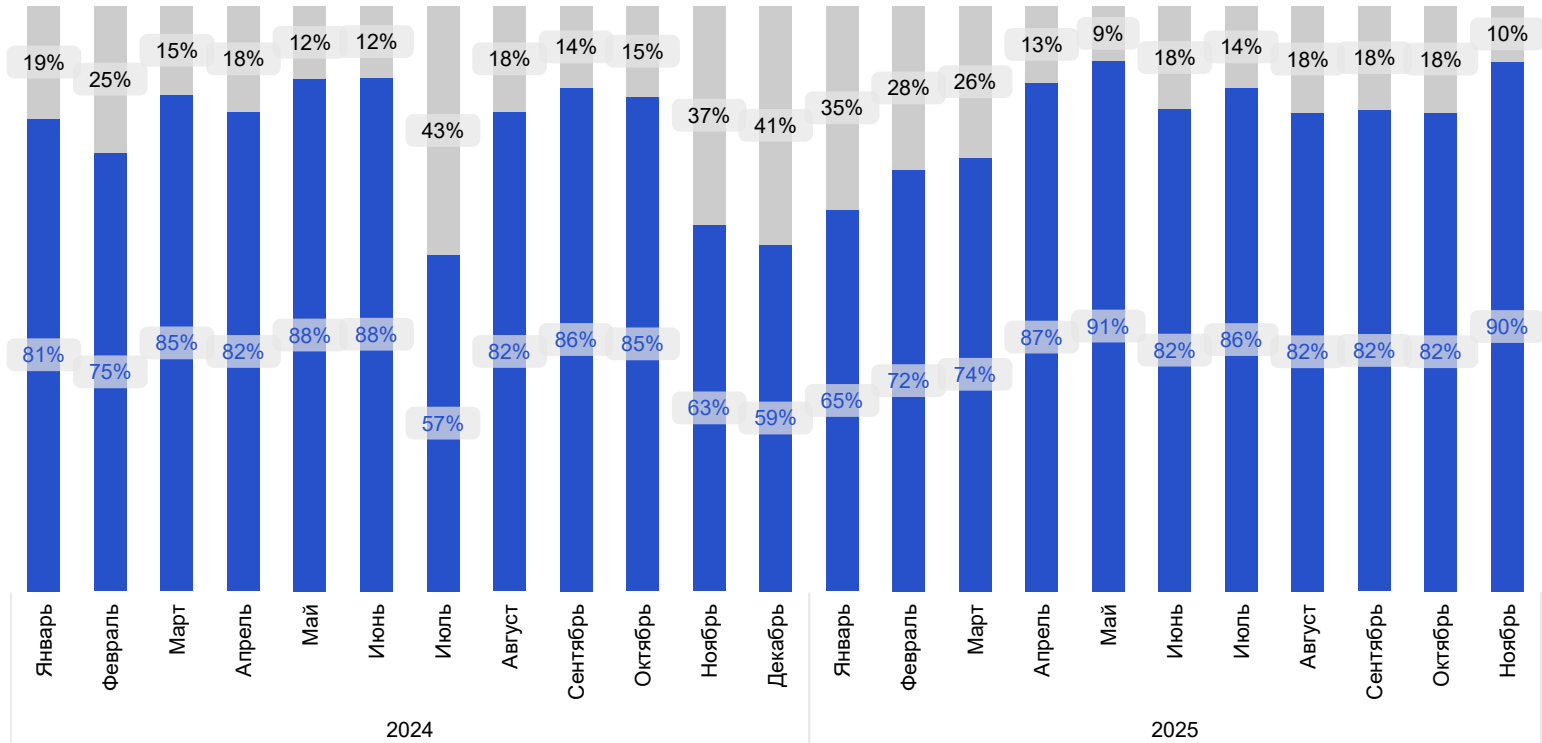


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ  
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Кол-во лотов в сделках, шт.

Ипотека Нет



Период: январь-октябрь

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Майкоп	1 160	1 410

Динамика  
25/24

↑ 21,6%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Майкоп	82,4%	82,5%

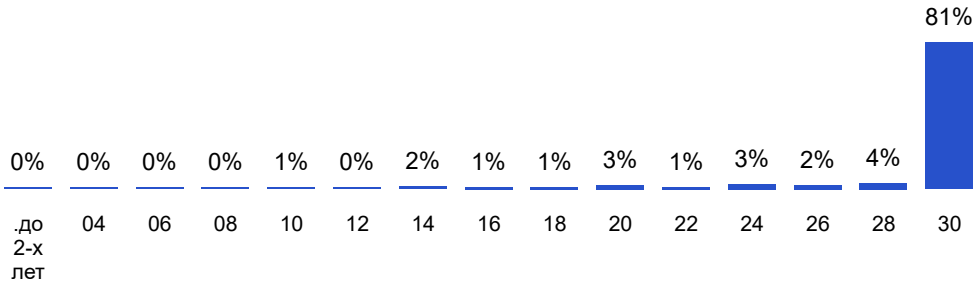
Динамика  
25/24

↑

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	28,4

Динамика  
25/24

↑

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

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

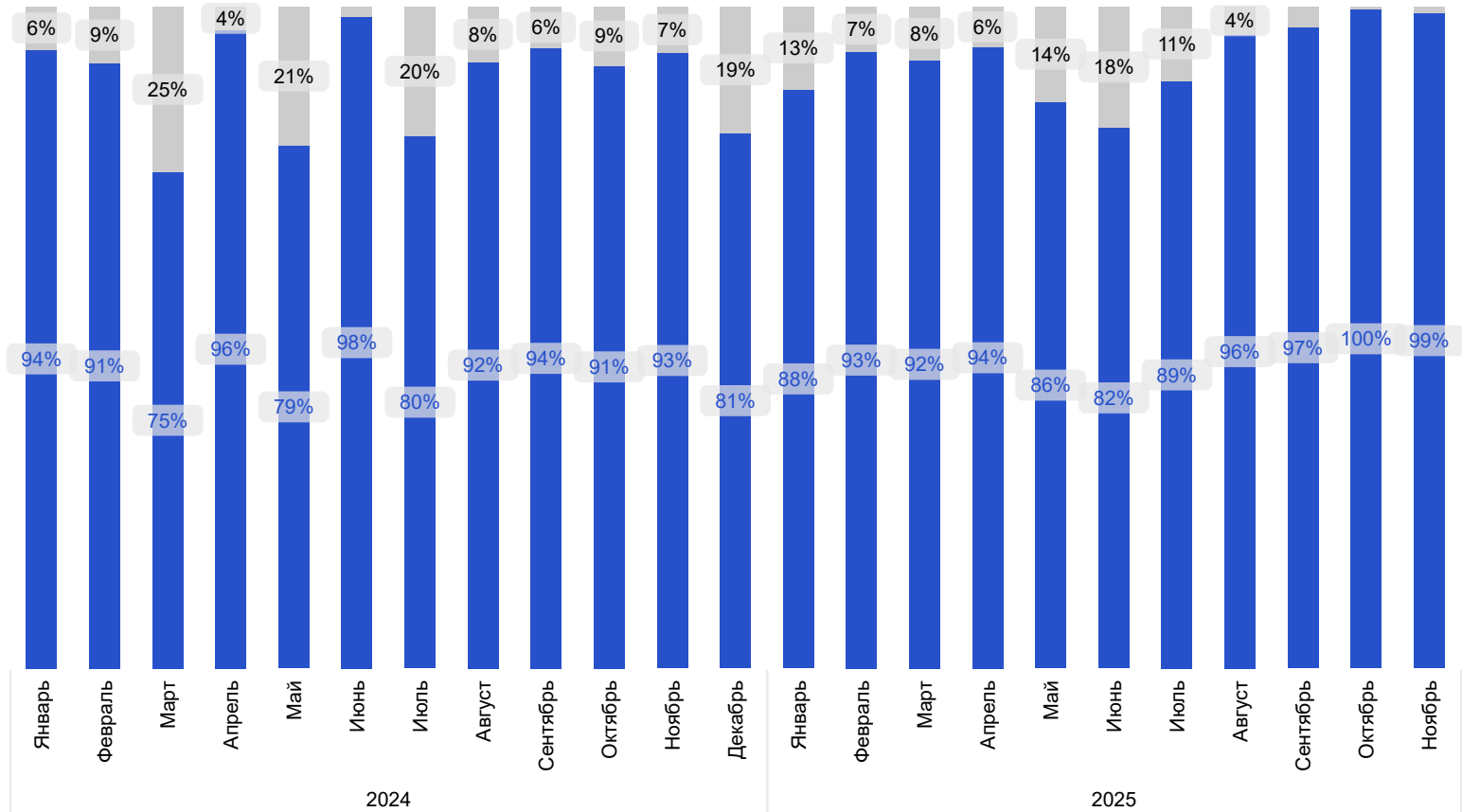
bnMAP.pro

Ипотека Нет

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-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

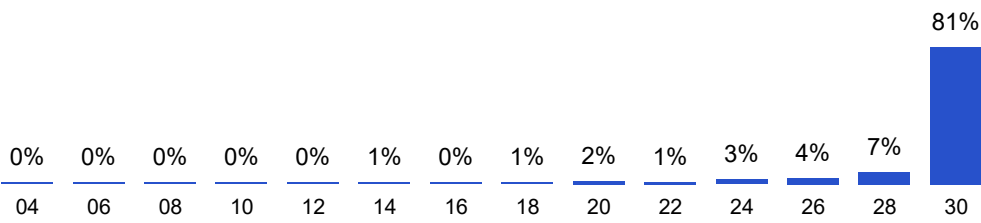
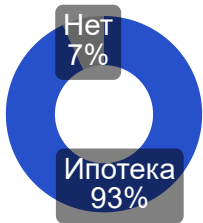
Локация	2024	2025
Республика Адыгея	28,4	28,9

Динамика  
25/24

↑

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.

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

Период: январь-ноябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

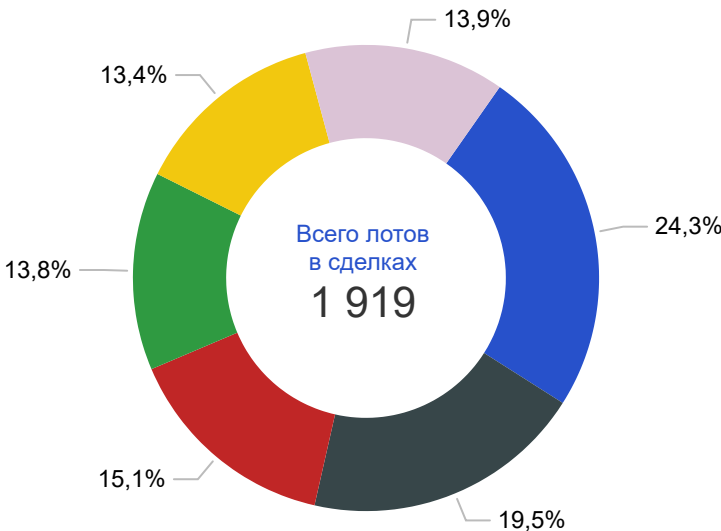
Кол-во, шт



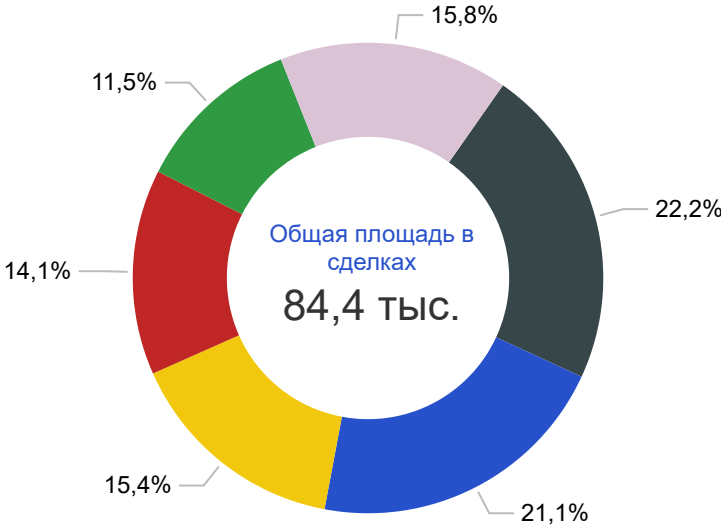
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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



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

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

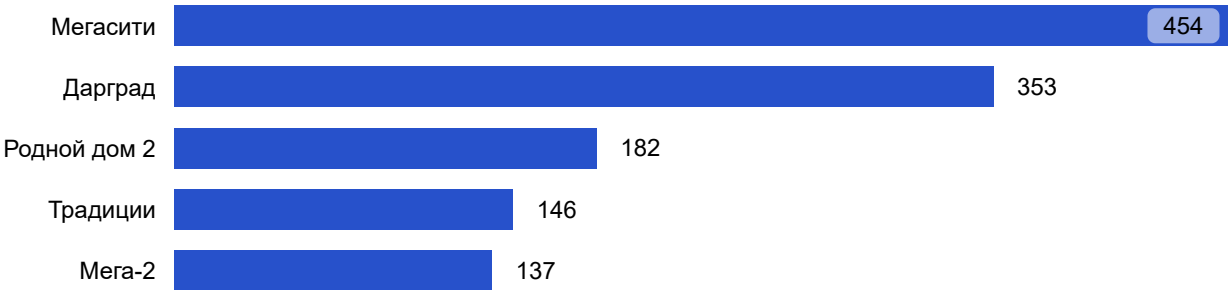
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ  
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-ноябрь

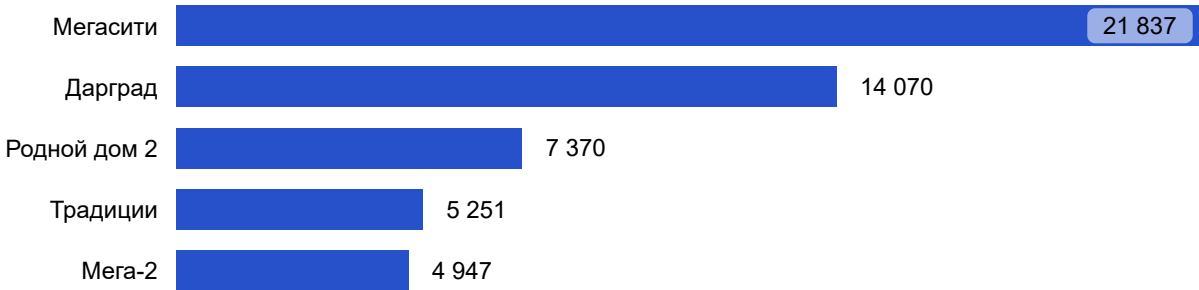
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

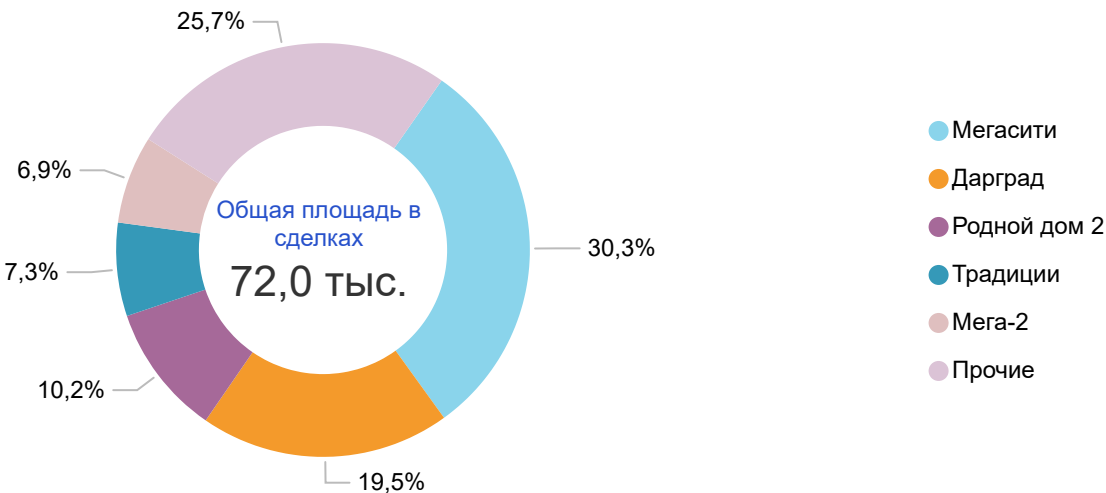
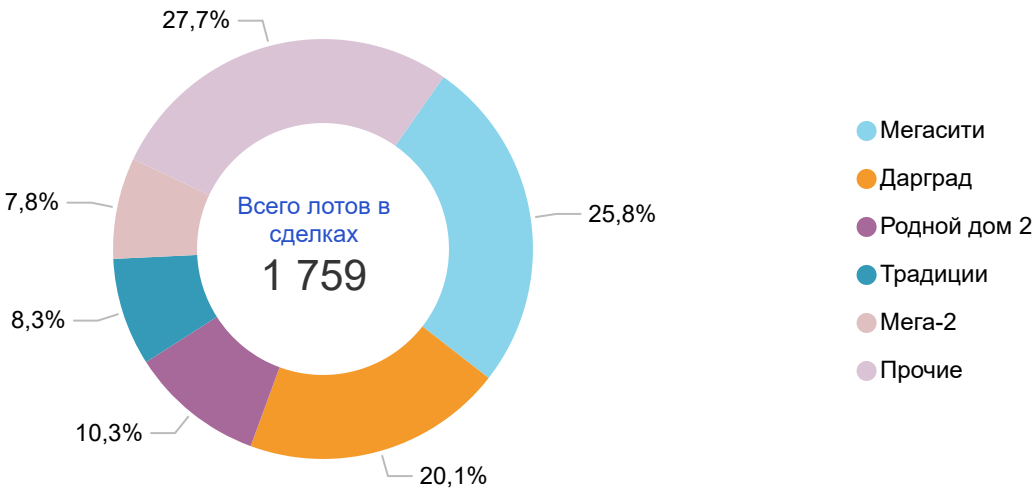
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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

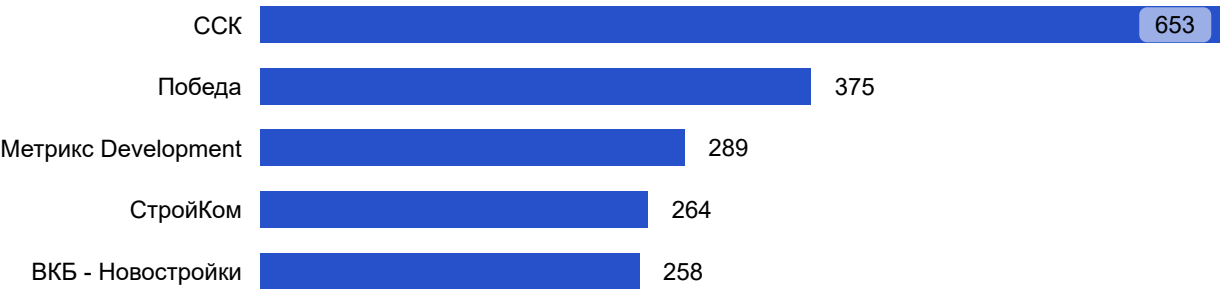
# СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-ноябрь

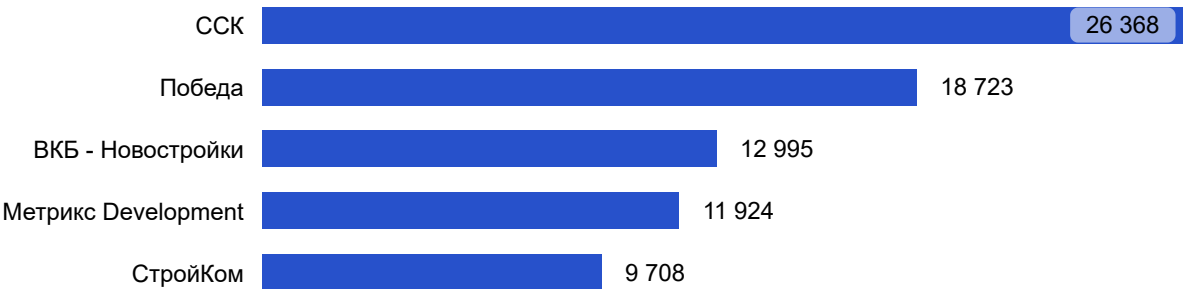
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

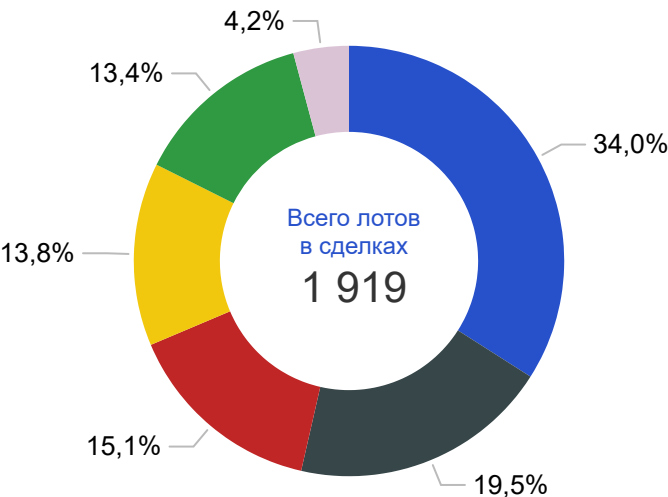
Кол-во, шт



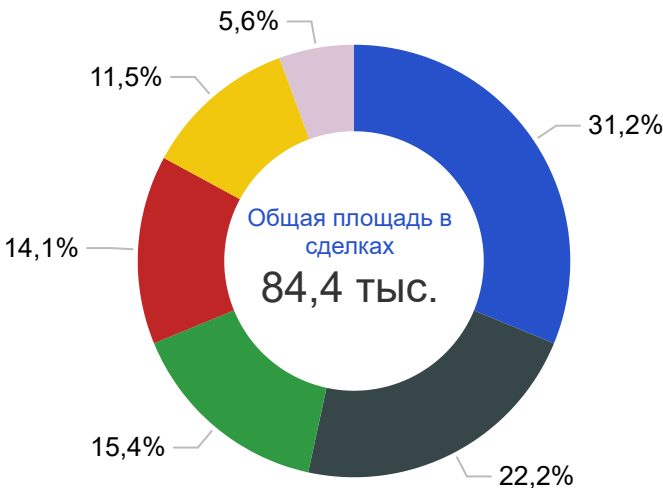
Площадь, кв.м



## Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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



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

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

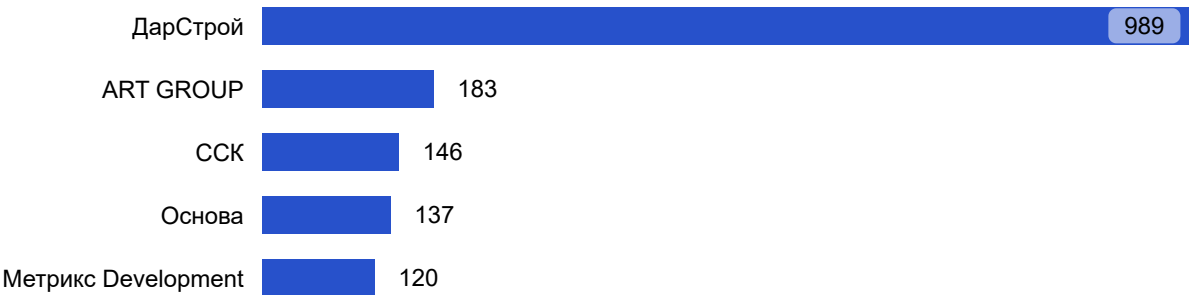
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ  
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-ноябрь

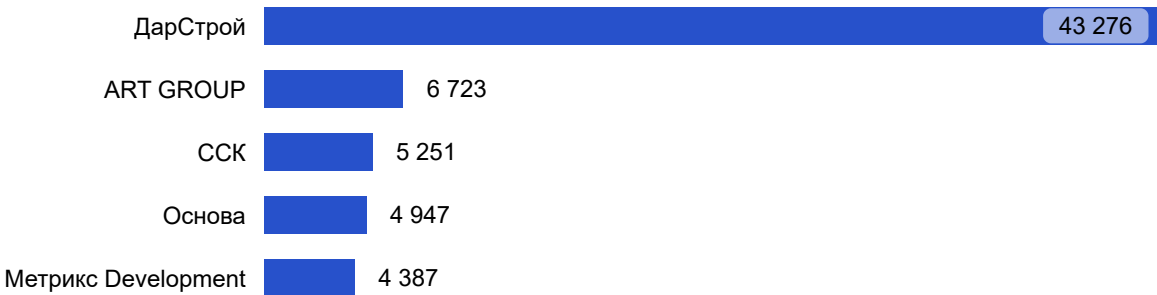
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

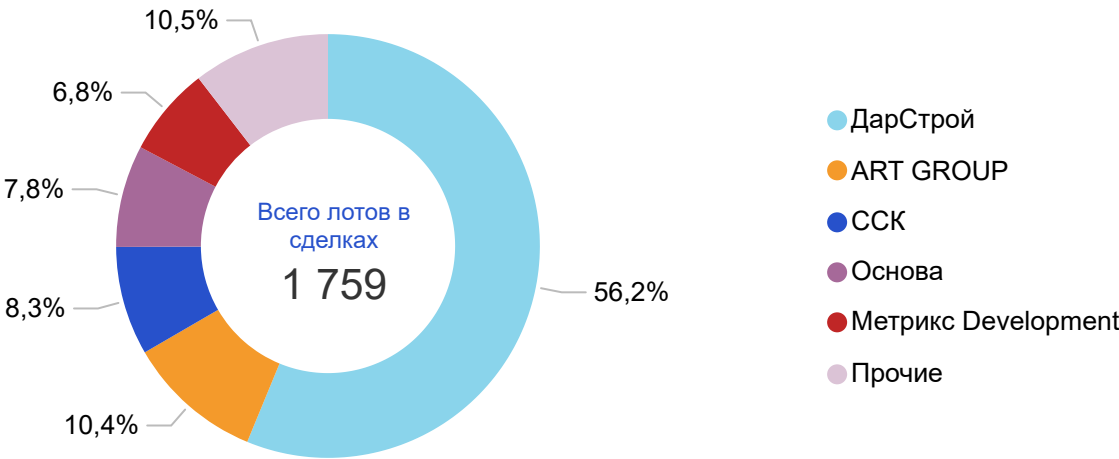
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



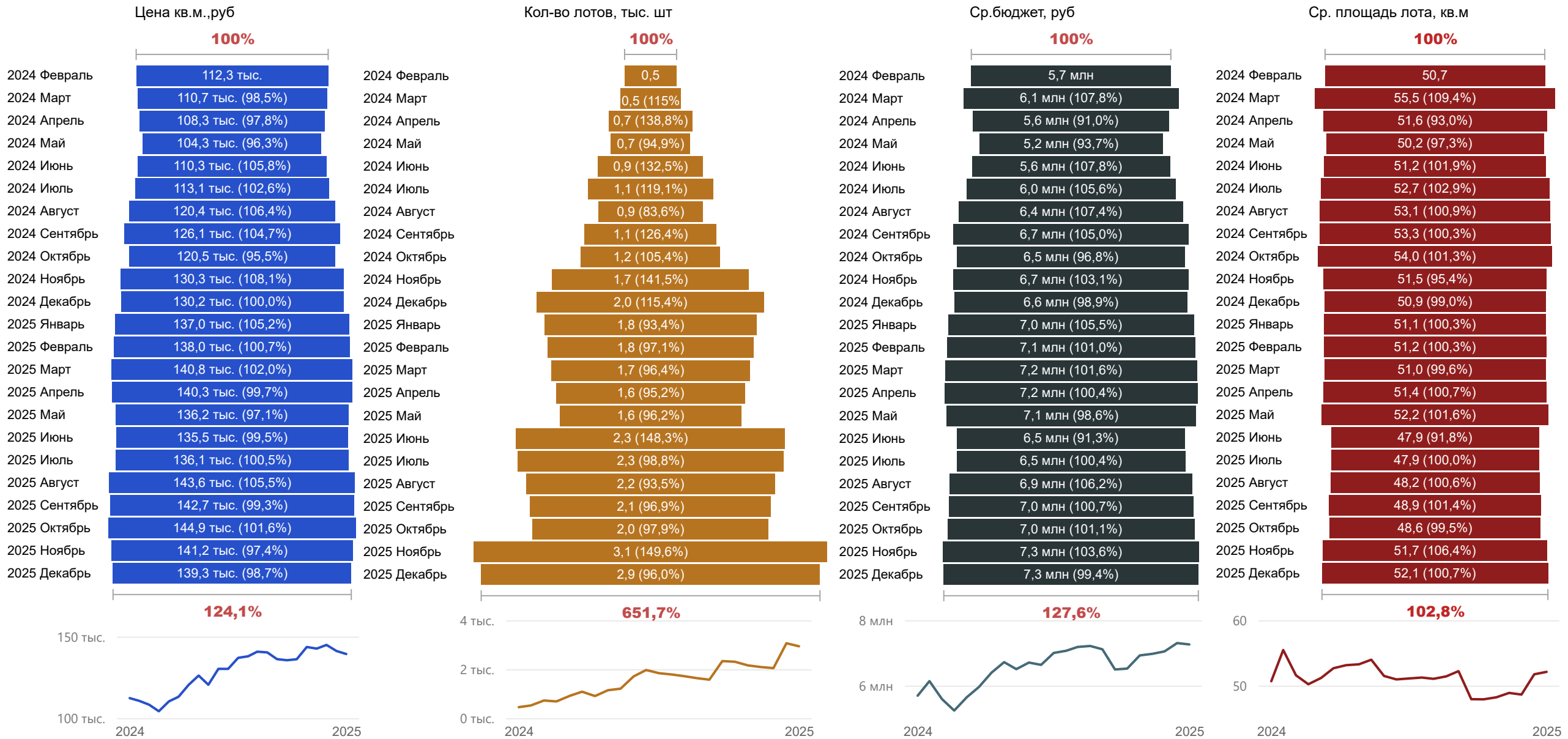
\* Данные за ноябрь 2025 г. неполные по дате договора.



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ  
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

Майкоп

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ  
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

Республика Адыгея

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

2024 Февраль	123,5 тыс.
2024 Март	121,4 тыс. (98,3%)
2024 Апрель	124,5 тыс. (102,6%)
2024 Май	127,2 тыс. (102,1%)
2024 Июнь	141,5 тыс. (111,3%)
2024 Июль	140,1 тыс. (99,0%)
2024 Август	145,2 тыс. (103,7%)
2024 Сентябрь	152,4 тыс. (104,9%)
2024 Октябрь	151,9 тыс. (99,7%)
2024 Ноябрь	180,6 тыс. (118,9%)
2024 Декабрь	180,2 тыс. (99,8%)
2025 Январь	167,3 тыс. (92,8%)
2025 Февраль	165,4 тыс. (98,9%)
2025 Март	164,9 тыс. (99,7%)
2025 Апрель	168,5 тыс. (102,2%)
2025 Май	161,8 тыс. (96,0%)
2025 Июнь	157,9 тыс. (97,6%)
2025 Июль	157,4 тыс. (99,7%)
2025 Август	156,4 тыс. (99,3%)
2025 Сентябрь	156,7 тыс. (100,2%)
2025 Октябрь	156,5 тыс. (99,8%)
2025 Ноябрь	160,8 тыс. (102,8%)
2025 Декабрь	157,2 тыс. (97,7%)

127,3%



Кол-во лотов, тыс. шт

100%

2024 Февраль	1,3
2024 Март	1,1 (82,9%)
2024 Апрель	1,6 (144,9%)
2024 Май	1,4 (86,2%)
2024 Июнь	2,0 (148,6%)
2024 Июль	2,0 (100,4%)
2024 Август	2,0 (98,7%)
2024 Сентябрь	2,0 (99,6%)
2024 Октябрь	2,1 (103,6%)
2024 Ноябрь	2,0 (96,8%)
2024 Декабрь	2,3 (117,2%)
2025 Январь	2,6 (109,7%)
2025 Февраль	2,7 (103,6%)
2025 Март	2,6 (96,7%)
2025 Апрель	2,4 (93,9%)
2025 Май	3,0 (125,3%)
2025 Июнь	3,4 (112,5%)
2025 Июль	3,3 (95,9%)
2025 Август	3,5 (107,8%)
2025 Сентябрь	3,4 (96,3%)
2025 Октябрь	3,1 (92,9%)
2025 Ноябрь	2,9 (91,8%)
2025 Декабрь	2,4 (84,0%)

185%

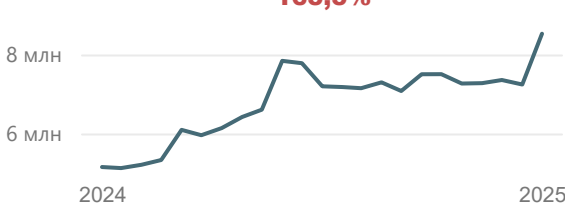


Ср.бюджет, руб

100%

2024 Февраль	5,2 млн
2024 Март	5,1 млн (99,5%)
2024 Апрель	5,2 млн (101,6%)
2024 Май	5,3 млн (102,3%)
2024 Июнь	6,1 млн (114,3%)
2024 Июль	6,0 млн (97,8%)
2024 Август	6,1 млн (103,0%)
2024 Сентябрь	6,4 млн (104,6%)
2024 Октябрь	6,6 млн (102,9%)
2024 Ноябрь	7,8 млн (118,7%)
2024 Декабрь	7,8 млн (99,2%)
2025 Январь	7,2 млн (92,5%)
2025 Февраль	7,2 млн (99,7%)
2025 Март	7,1 млн (99,6%)
2025 Апрель	7,3 млн (102,1%)
2025 Май	7,1 млн (97,0%)
2025 Июнь	7,5 млн (106,0%)
2025 Июль	7,5 млн (100,0%)
2025 Август	7,3 млн (96,8%)
2025 Сентябрь	7,3 млн (100,1%)
2025 Октябрь	7,4 млн (101,1%)
2025 Ноябрь	7,2 млн (98,4%)
2025 Декабрь	8,5 млн (117,8%)

165,5%

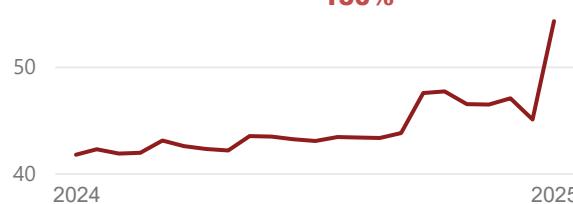


Ср. площадь лота, кв.м

100%

2024 Февраль	41,7
2024 Март	42,2 (101,2%)
2024 Апрель	41,8 (99,0%)
2024 Май	41,9 (100,2%)
2024 Июнь	43,0 (102,7%)
2024 Июль	42,5 (98,8%)
2024 Август	42,3 (99,4%)
2024 Сентябрь	42,1 (99,7%)
2024 Октябрь	43,5 (103,2%)
2024 Ноябрь	43,4 (99,9%)
2024 Декабрь	43,2 (99,4%)
2025 Январь	43,0 (99,6%)
2025 Февраль	43,4 (100,9%)
2025 Март	43,3 (99,9%)
2025 Апрель	43,3 (99,9%)
2025 Май	43,7 (101,1%)
2025 Июнь	47,5 (108,6%)
2025 Июль	47,6 (100,3%)
2025 Август	46,5 (97,5%)
2025 Сентябрь	46,4 (99,9%)
2025 Октябрь	47,0 (101,3%)
2025 Ноябрь	45,0 (95,8%)
2025 Декабрь	54,2 (120,5%)

130%



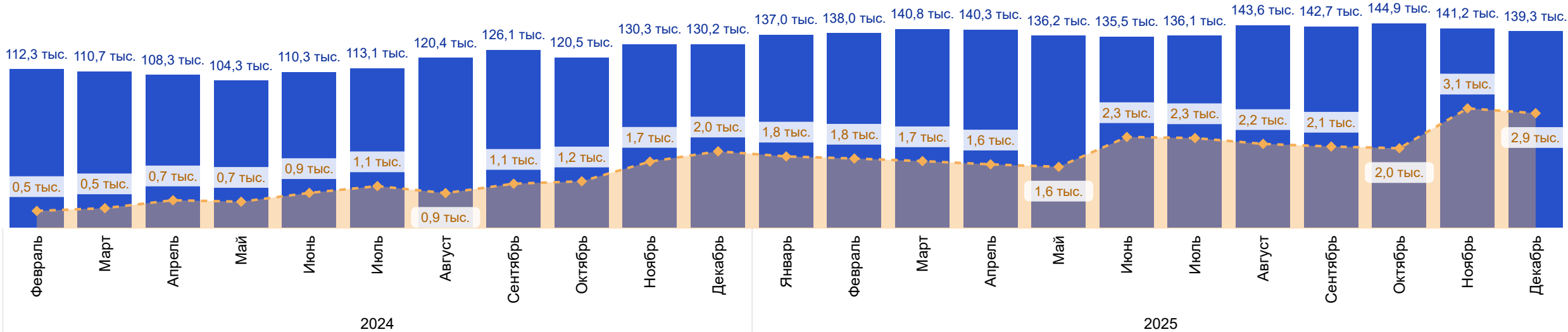
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ  
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

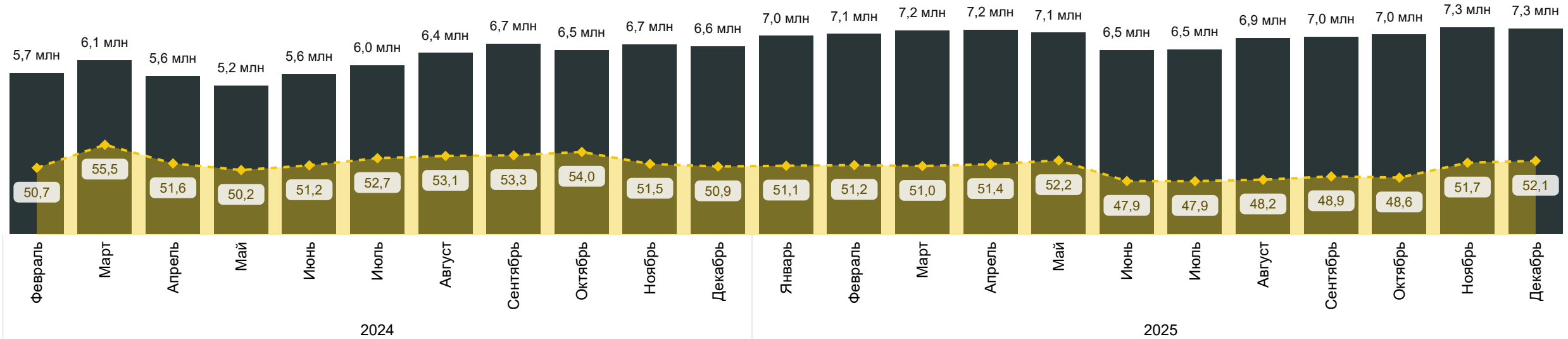
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Майкоп

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



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



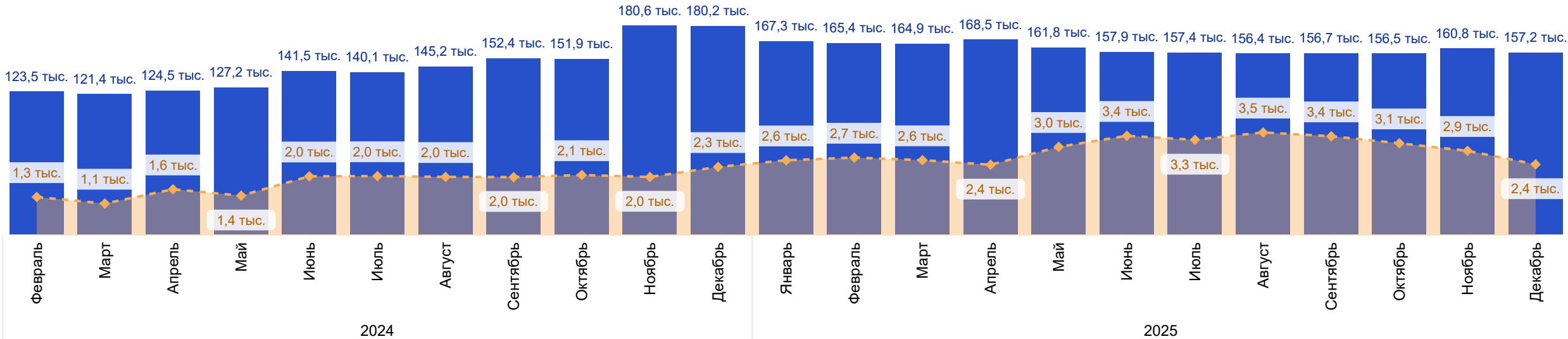
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ  
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

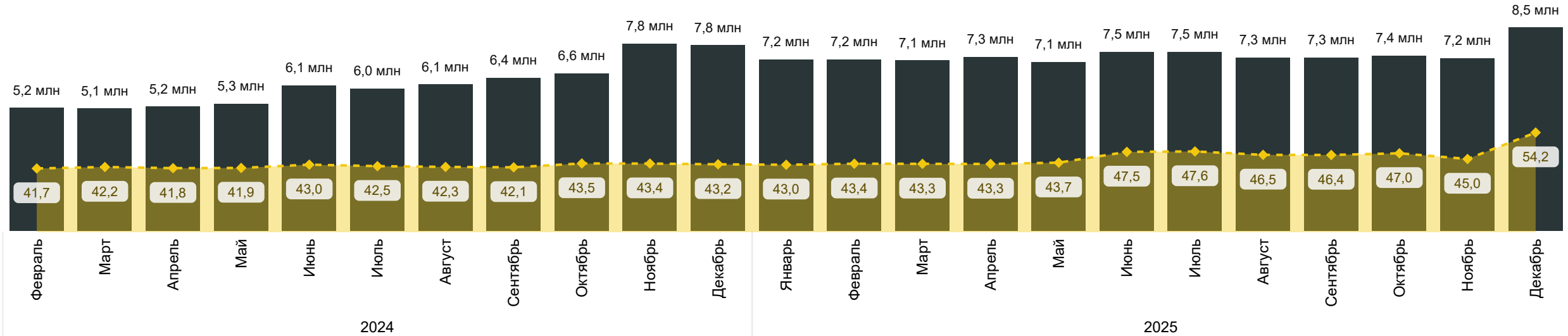
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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 ДЕКАБРЬ 2025



Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	Майкоп		
	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес
2.Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.		120,1 тыс.	133,2 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		48,6 тыс.	16,3 тыс.
4.Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	113,8 тыс.	150,8 тыс.	221,2 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	12,8 тыс.	65,7 тыс.	7,7 тыс.
6.Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	126,7 тыс.	131,0 тыс.	135,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	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

Республика Адыгея

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства

1. Эконом 2. Комфорт

1.Строительство не начато		
ср/взв цена кв.м, руб.		142,6 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		29,0 тыс.
2.Работы нулевого цикла		
ср/взв цена кв.м, руб.	115,0 тыс.	203,3 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	9,2 тыс.	36,6 тыс.
3.Начало монтажных работ		
ср/взв цена кв.м, руб.		169,0 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		9,6 тыс.
4.Монтажные и отделочные работы		
ср/взв цена кв.м, руб.	118,2 тыс.	155,6 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	20,5 тыс.	12,8 тыс.
6.Введен в эксплуатацию		
ср/взв цена кв.м, руб.	145,8 тыс.	139,1 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	12,2 тыс.	1,4 тыс.