



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2025 ГГ.

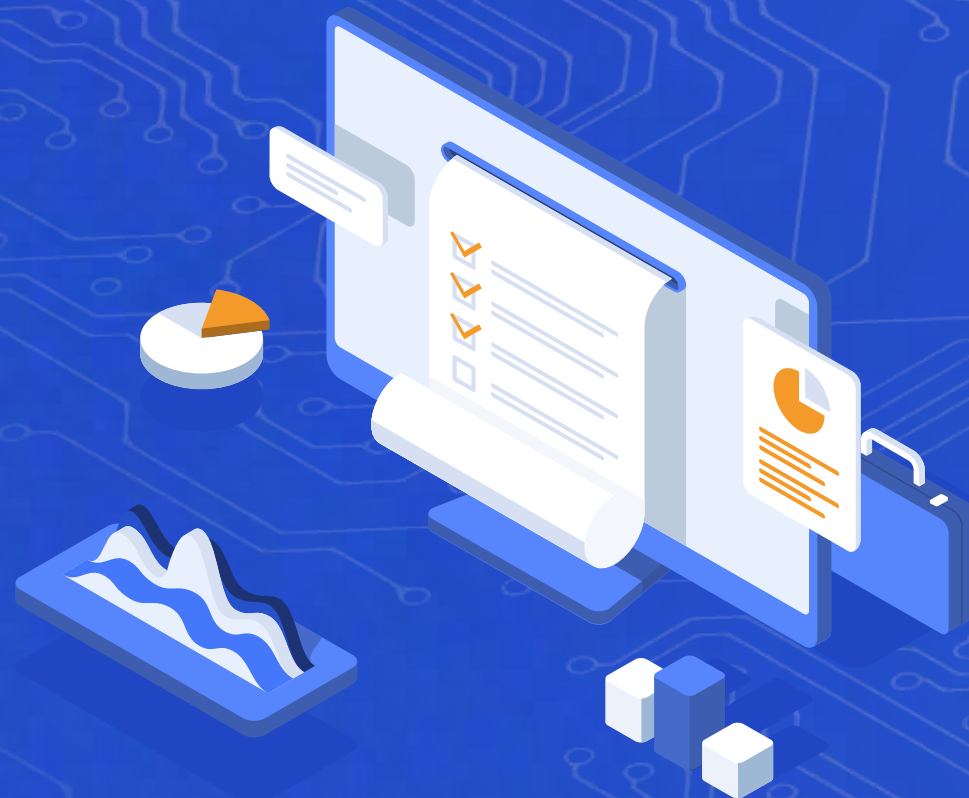
Г. ВОЛГОГРАД И ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

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.

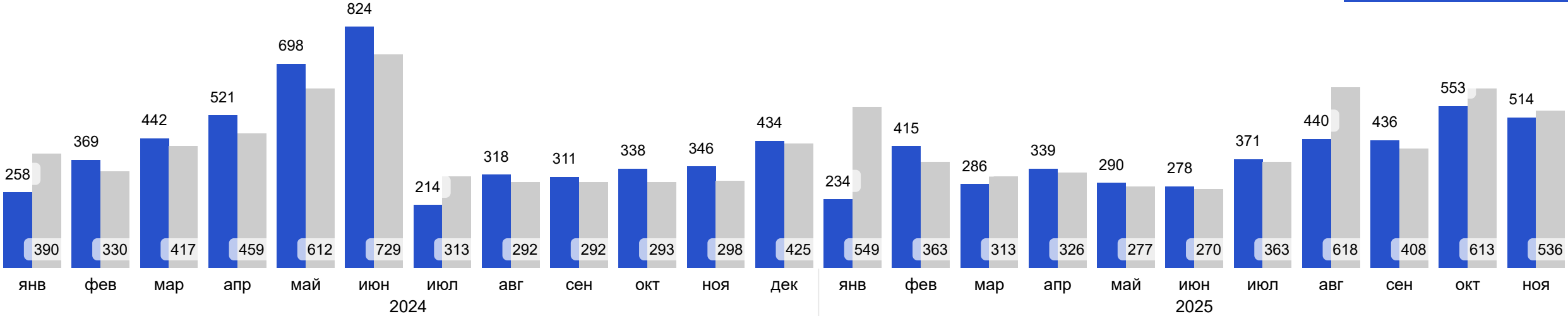
Проектные остатки — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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

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

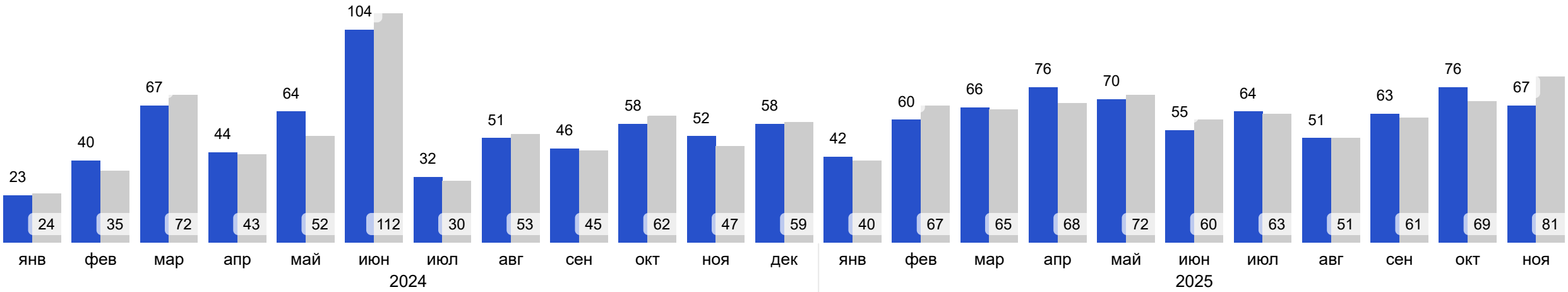
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоград



Волгоградская область



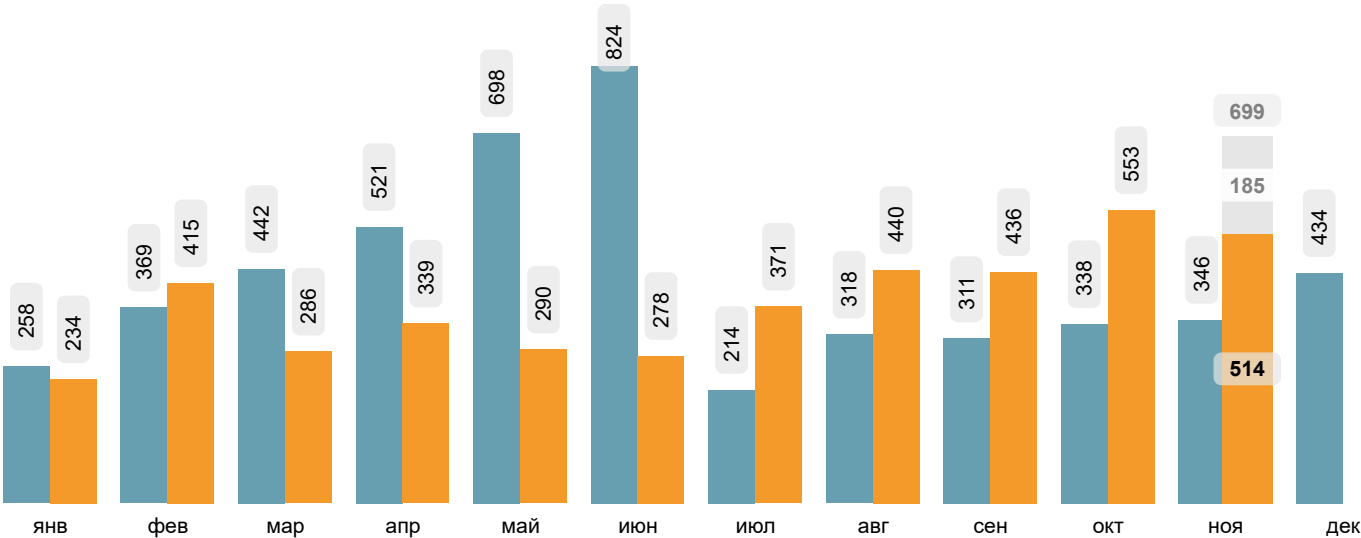
* Данные за ноябрь 2025 г. неполные по дате договора.

по Дате регистрации
по Дате договора

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

ГД 2024 2025

Волгоград. Кол-во лотов в сделках, шт.



Период: январь-октябрь

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

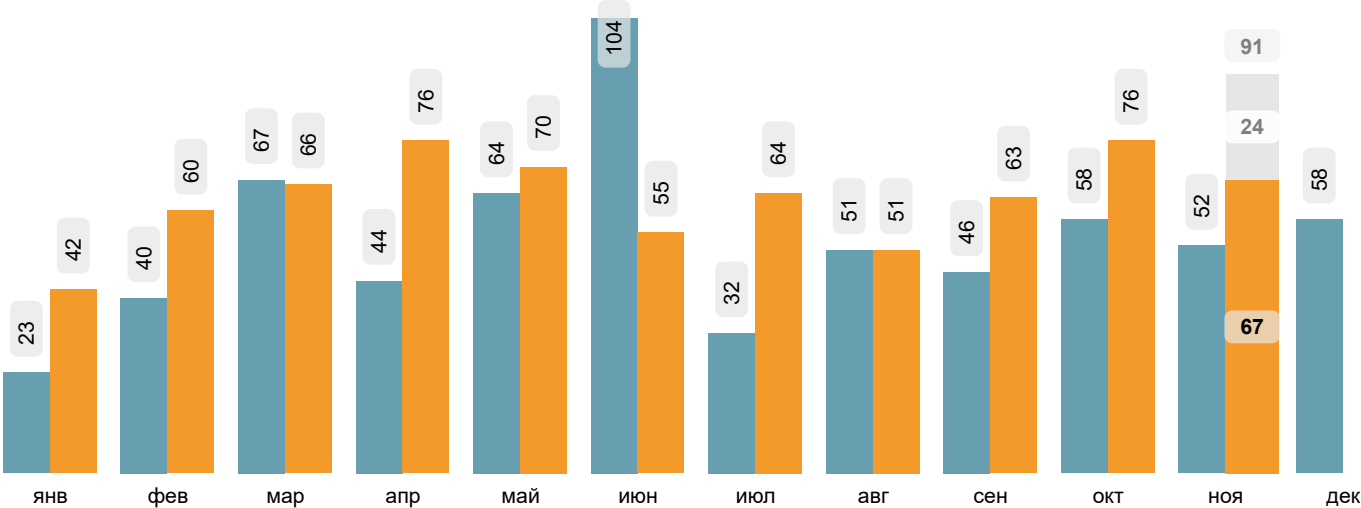
Локация	2024	2025
Волгоград	4,29 тыс.	3,64 тыс.
Волгоградская область	0,53 тыс.	0,62 тыс.

Динамика 25/24

↓ -15,2%
↑ 17,8%

ГД 2024 2025

Волгоградская область. Кол-во лотов в сделках, шт.



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД	2024	
Локация	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Волгоград	27	0,6%

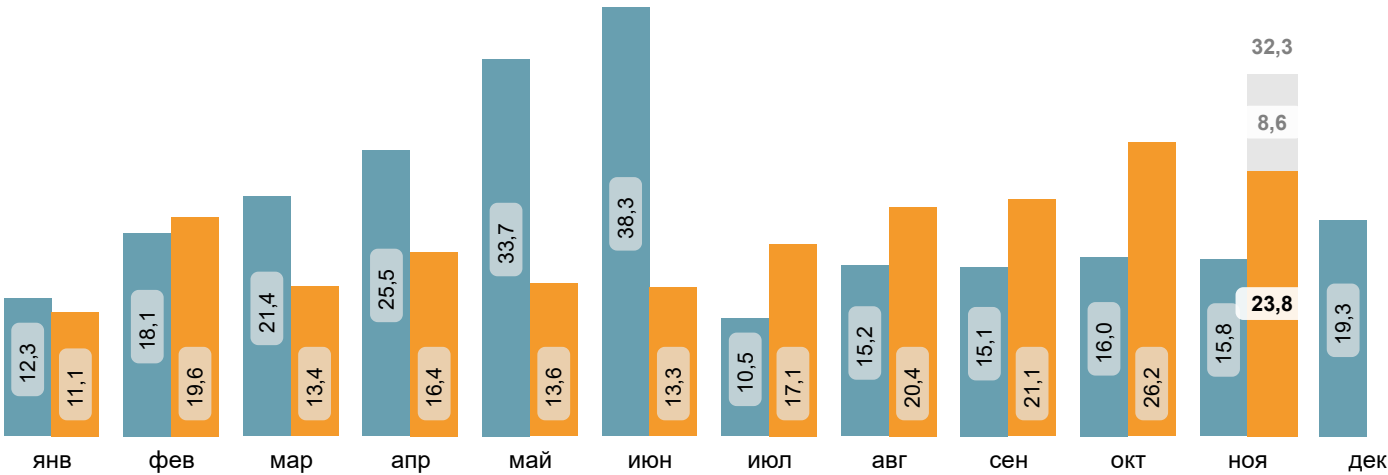
Прогнозные показатели

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

ГД 2024 2025

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



Период: январь-октябрь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

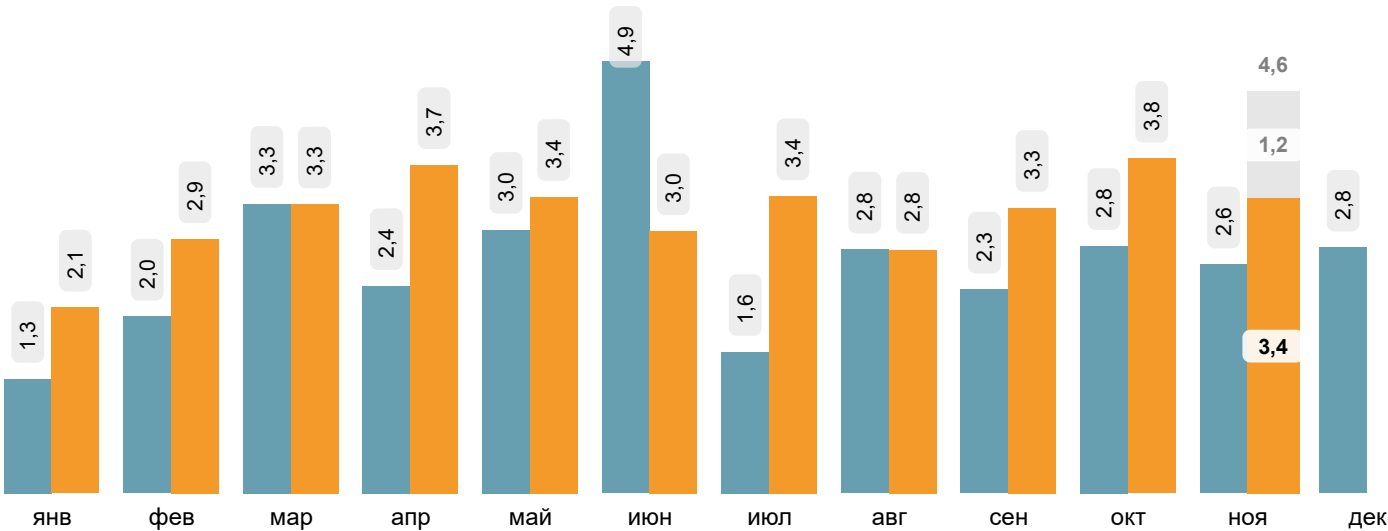
Локация	2024	2025
Волгоград	206,1 тыс.	172,2 тыс.
Волгоградская область	26,5 тыс.	31,7 тыс.

Динамика 25/24

↓ -16,4%
↑ 19,7%

ГД 2024 2025

Волгоградская область. Площадь лотов в сделках, тыс.кв.м



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025
Волгоград	48,0	47,3
Волгоградская область	50,0	50,8

Динамика 25/24

↓ -1,5%
↑ 1,6%

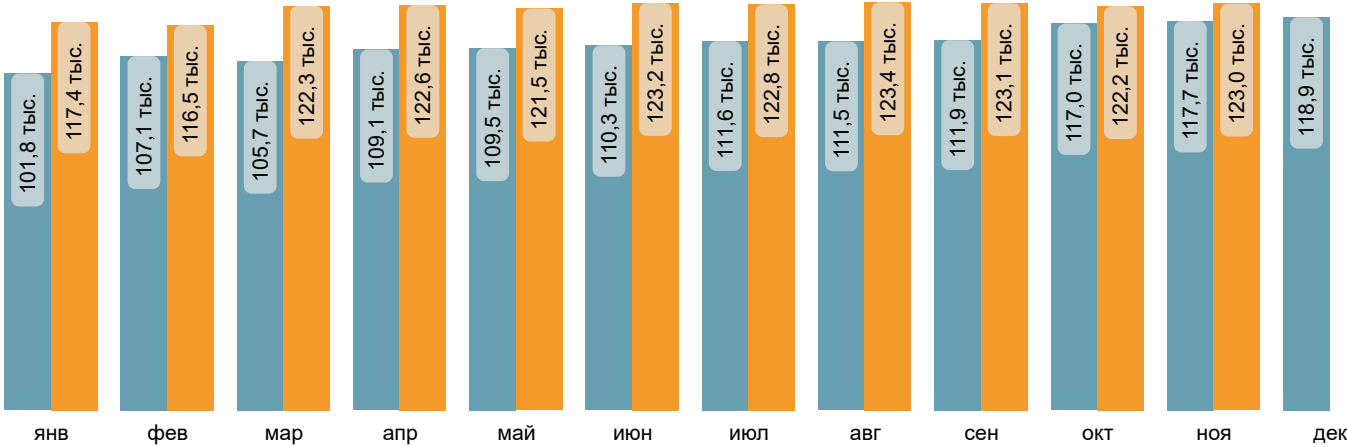
* Данные за ноябрь 2025 г. неполные по дате договора.

■ Прогнозные показатели

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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД ● 2024 ● 2025



Период: [январь-октябрь](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Волгоград	21,6 млрд	20,9 млрд
Волгоградская область	2,2 млрд	2,7 млрд

Динамика
25/24

↓ -3,2%
↑ 22,9%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

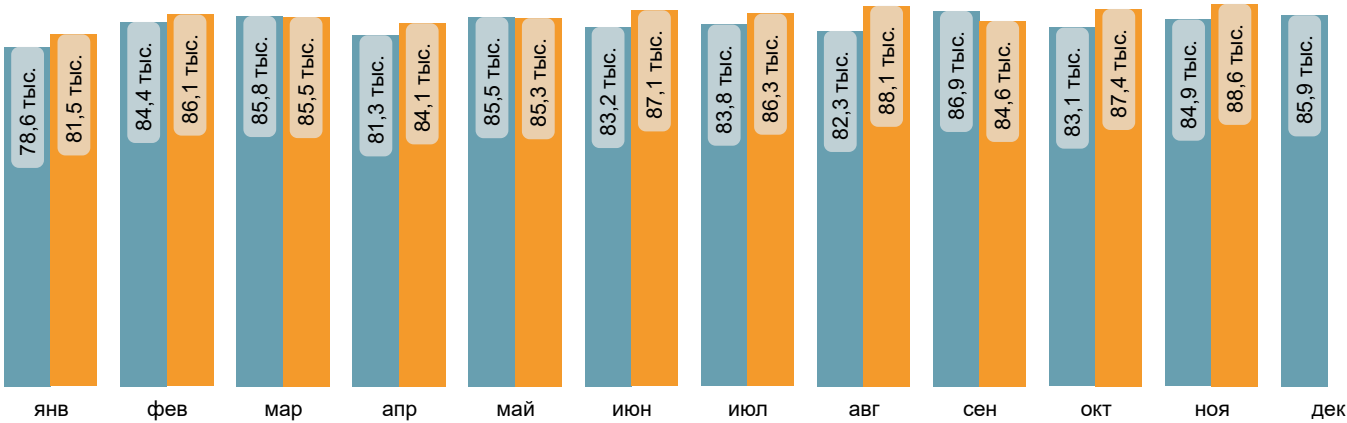
Локация	2024	2025
Волгоград	109,6 тыс.	121,6 тыс.
Волгоградская область	83,8 тыс.	85,7 тыс.

Динамика
25/24

↑ 11,0%
↑ 2,3%

Волгоградская область. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

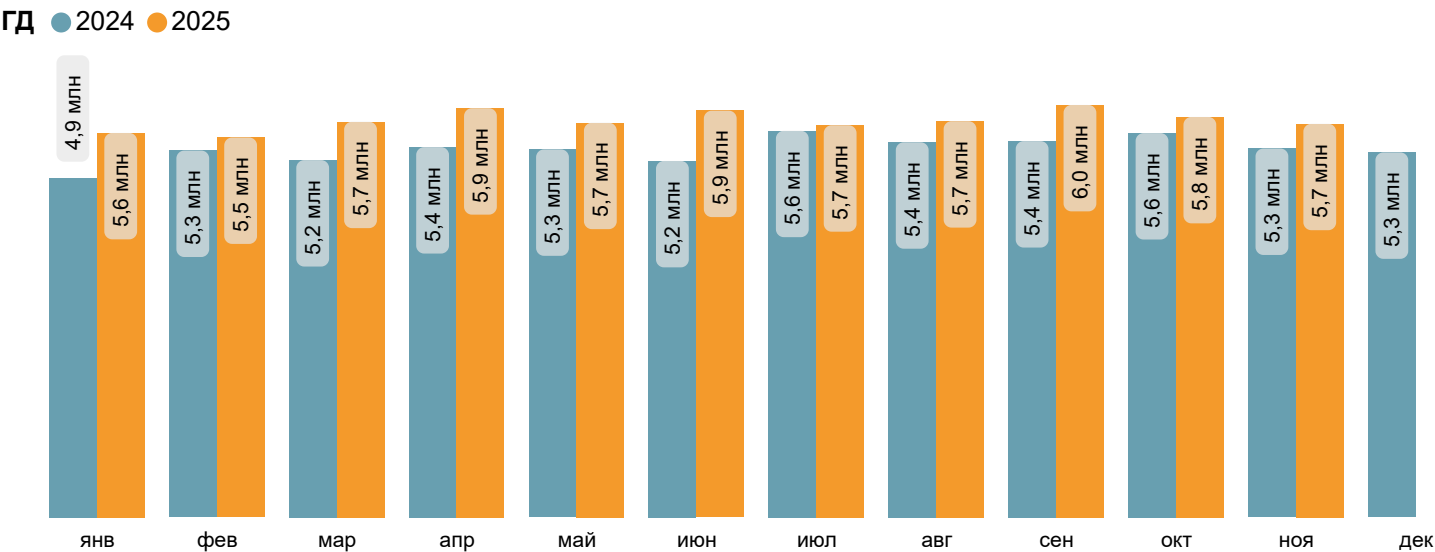
Локация	2024	2025
Волгоград	5,3 млн	5,7 млн
Волгоградская область	4,2 млн	4,4 млн

Динамика
25/24

↑ 8,5%
↑ 4,1%

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

Волгоград. Средний бюджет лота в сделках, руб.



Период: январь-октябрь

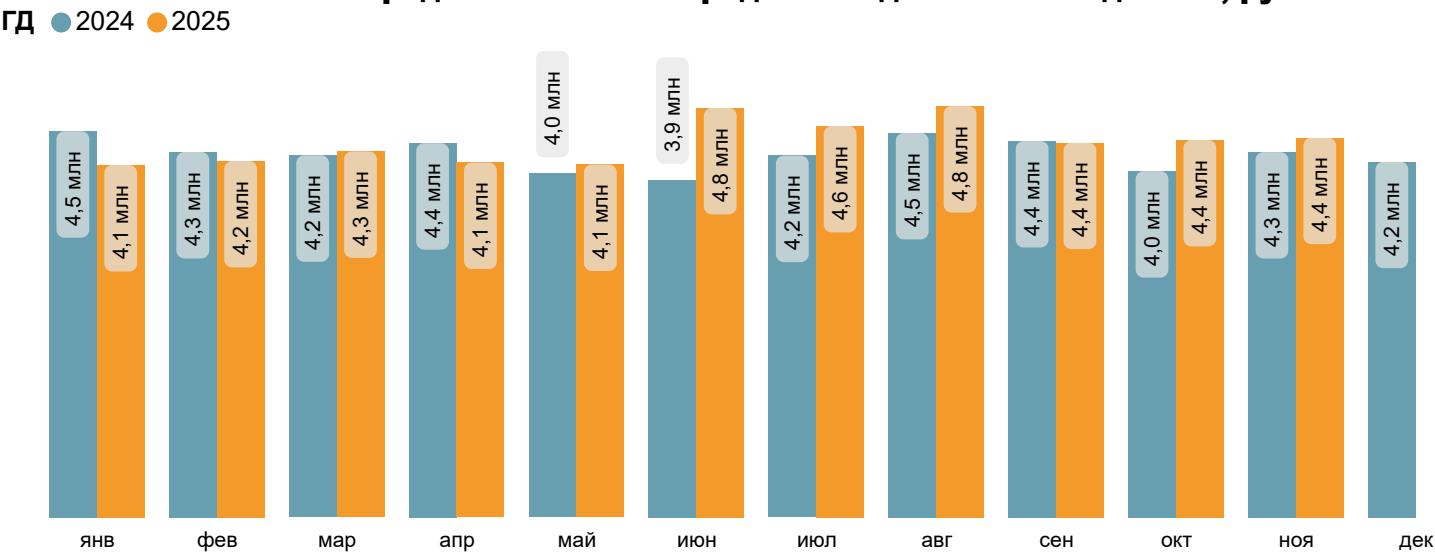
Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Волгоград	21,6 млрд	20,9 млрд	↓ -3,2%
Волгоградская область	2,2 млрд	2,7 млрд	↑ 22,9%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Волгоград	109,6 тыс.	121,6 тыс.	↑ 11,0%
Волгоградская область	83,8 тыс.	85,7 тыс.	↑ 2,3%

Волгоградская область. Средний бюджет лота в сделках, руб.



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Волгоград	5,3 млн	5,7 млн	↑ 8,5%
Волгоградская область	4,2 млн	4,4 млн	↑ 4,1%

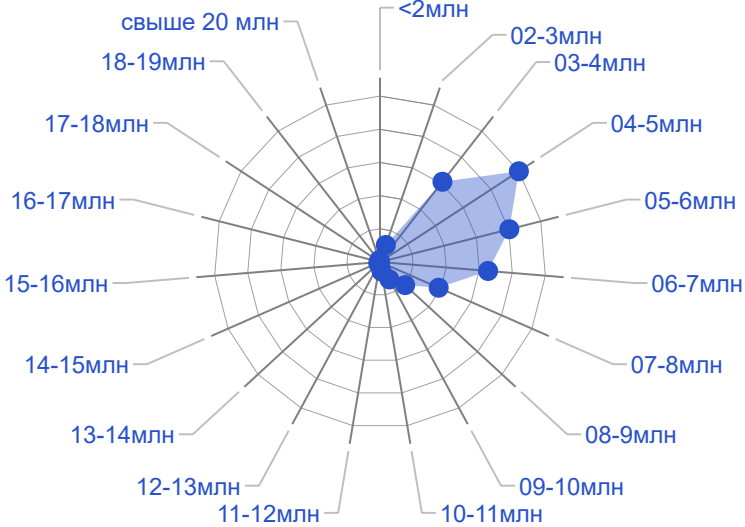
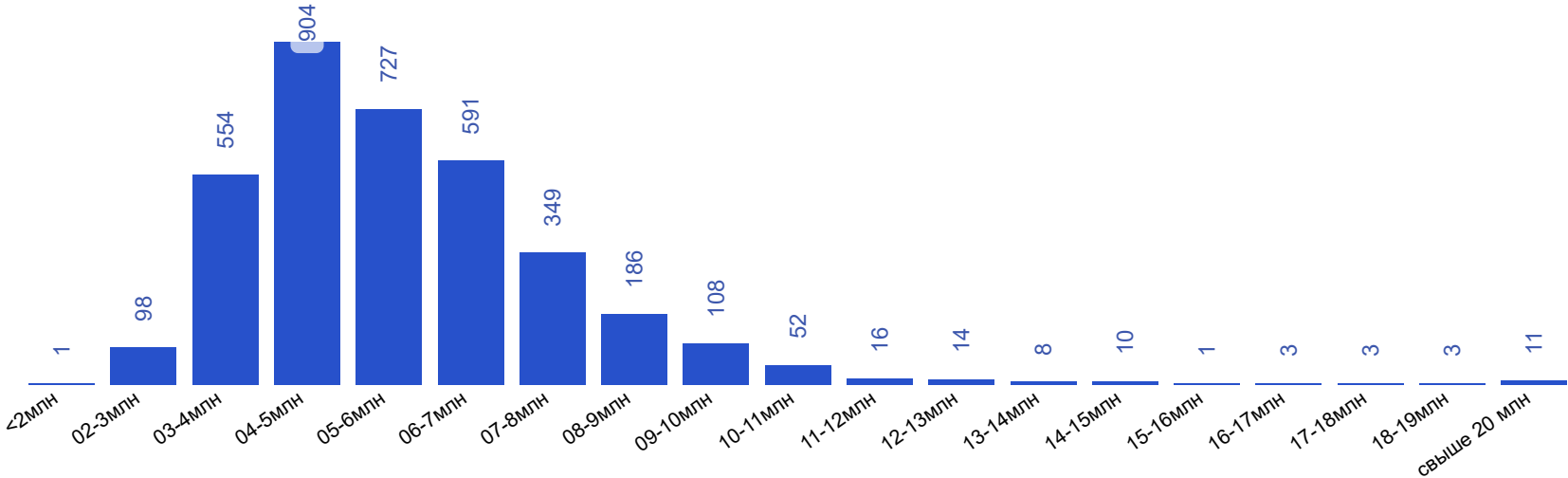
* Данные за ноябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

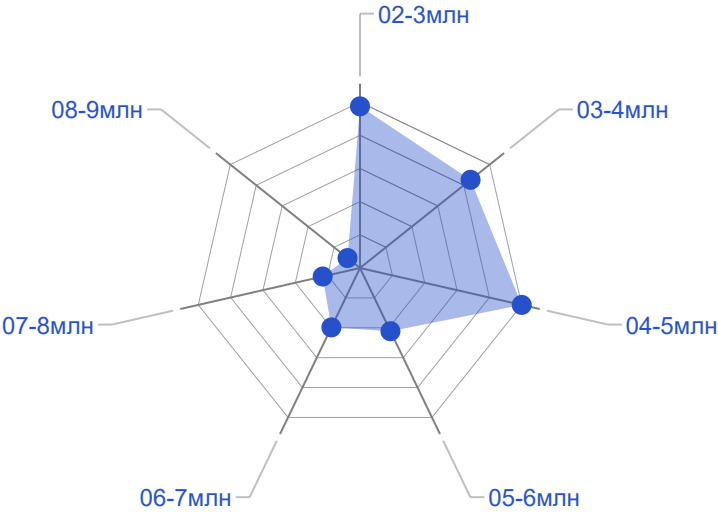
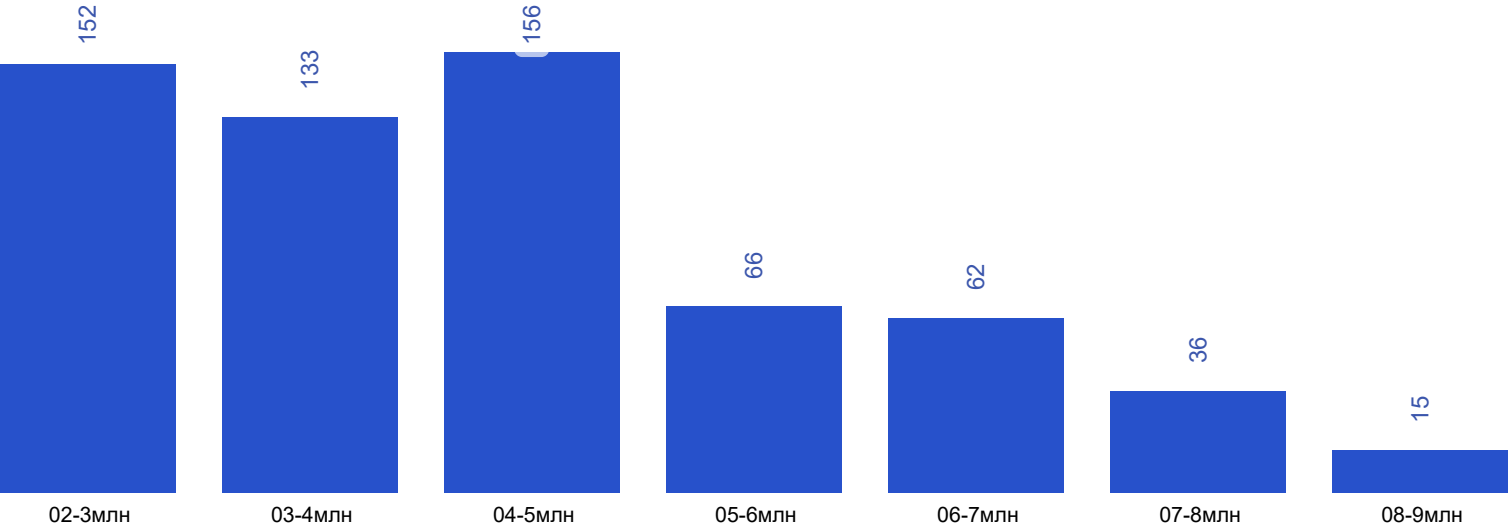
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоград. Бюджет, млн.руб.



Волгоградская область. Бюджет, млн.руб.

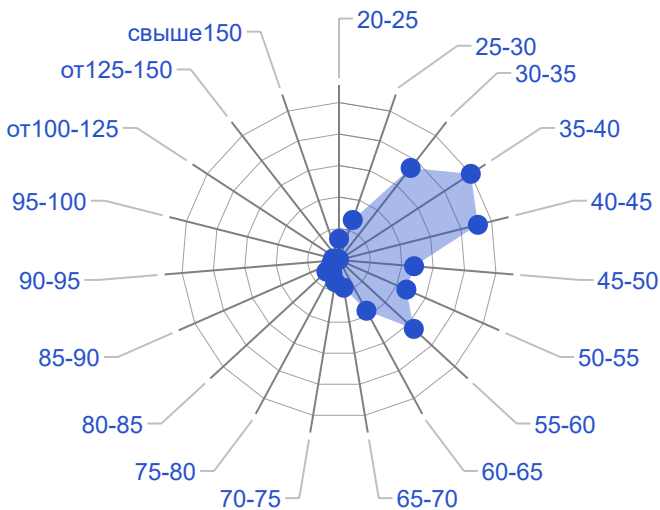
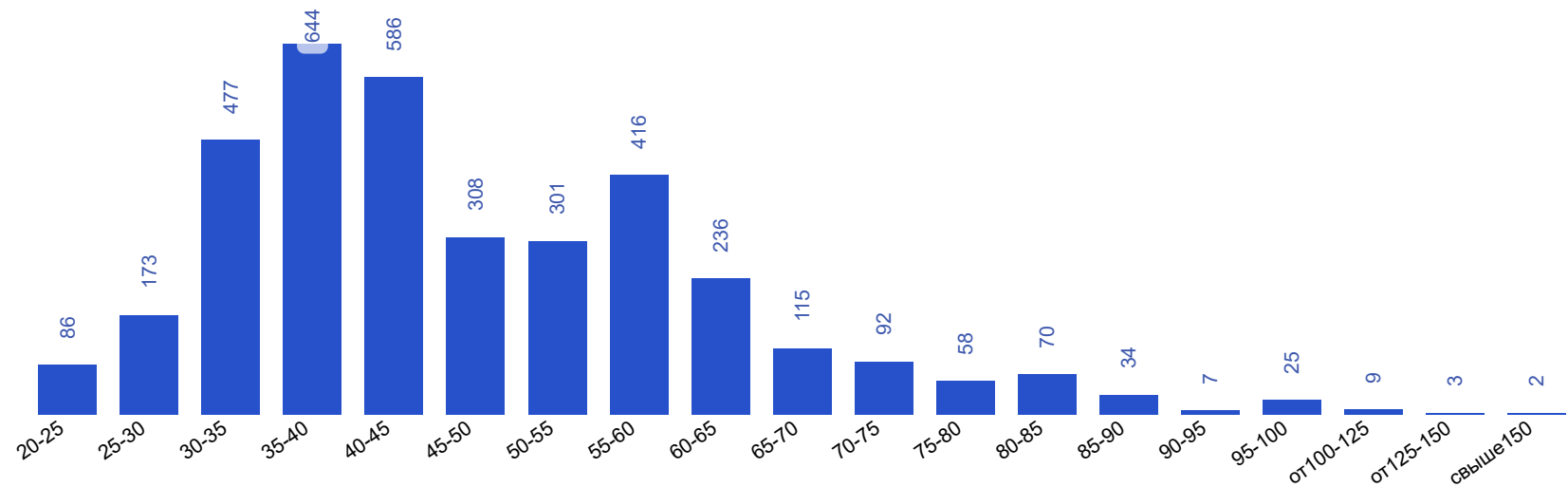


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

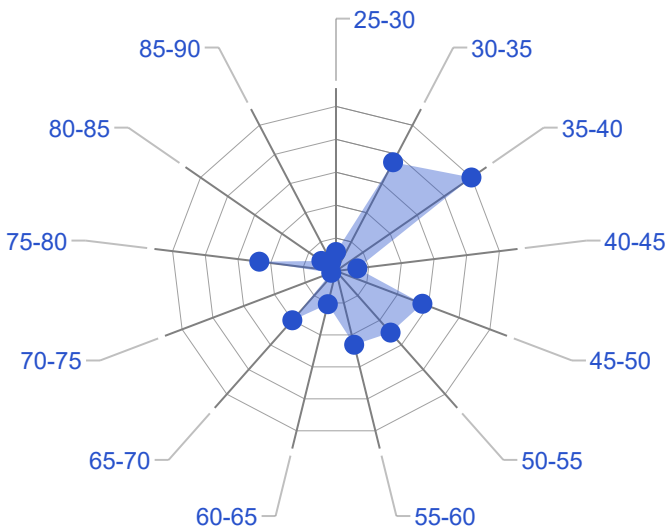
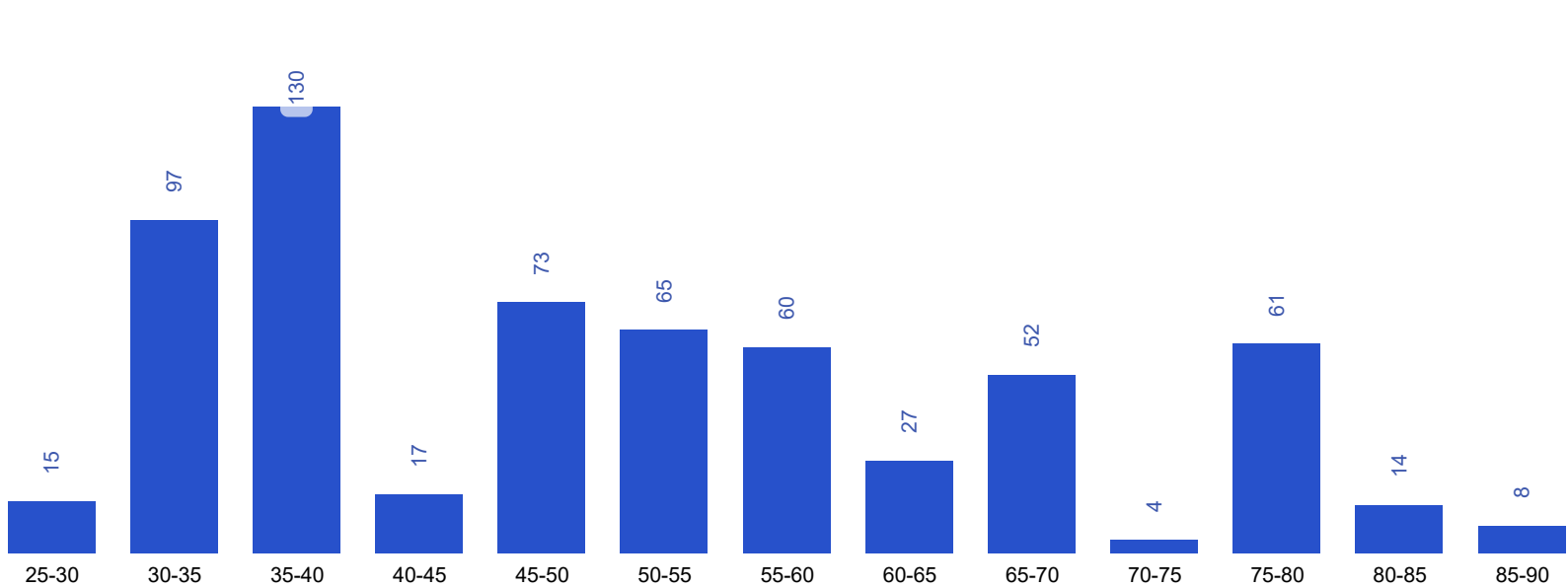
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоград. Площадь, кв.м



Волгоградская область. Площадь, кв.м

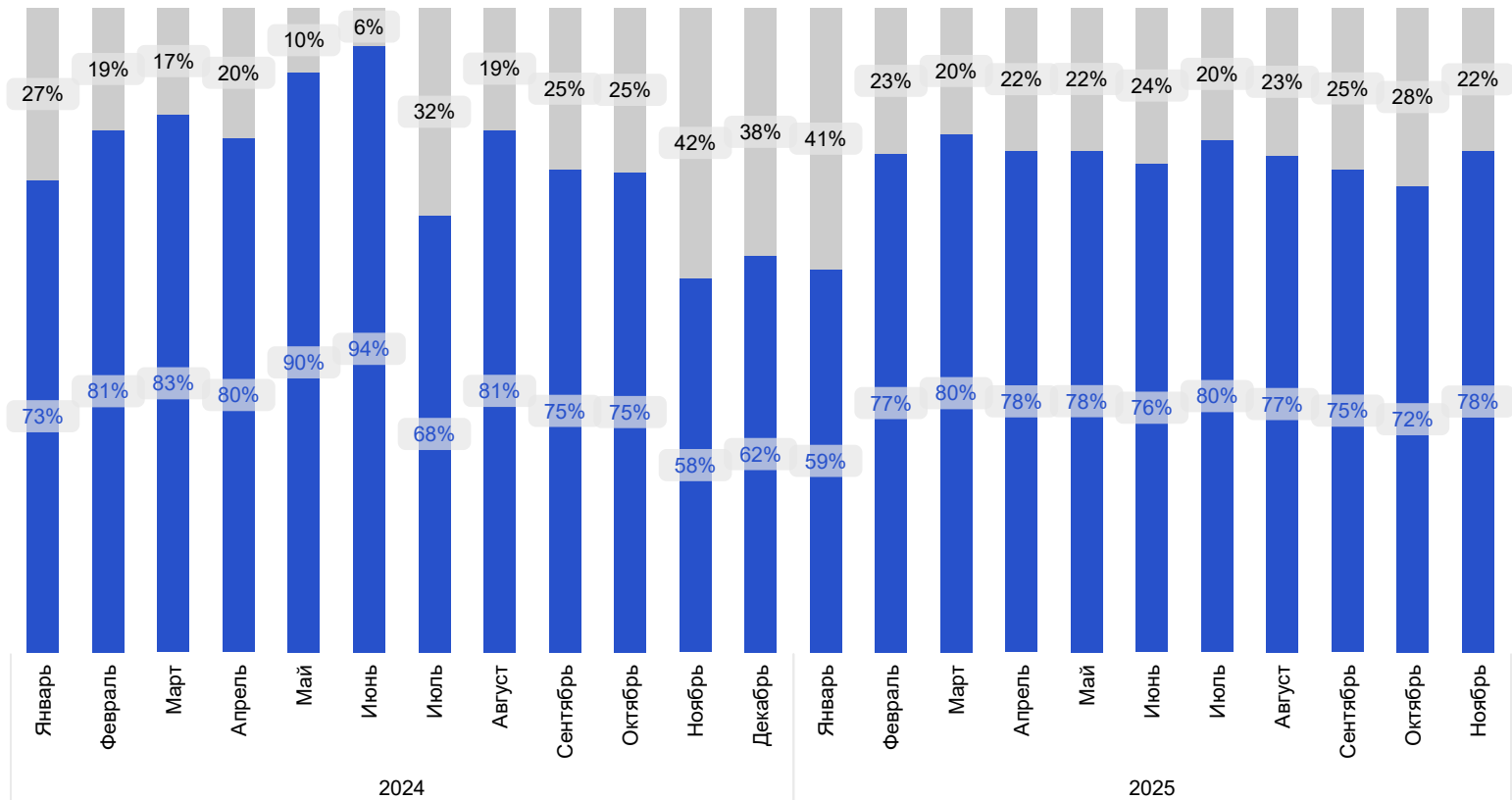


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

Ипотека Нет

Волгоград. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ



Период: январь-октябрь

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Волгоград	3 565	2 752

Динамика 25/24

↓ -22,8%

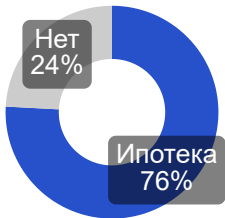
Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Волгоград	83,0%	75,6%

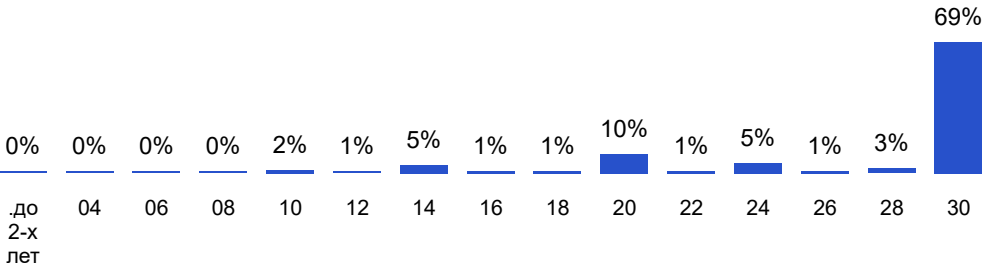
Динамика 25/24

↓

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
Волгоград	25,7	26,8

Динамика 25/24

↑

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

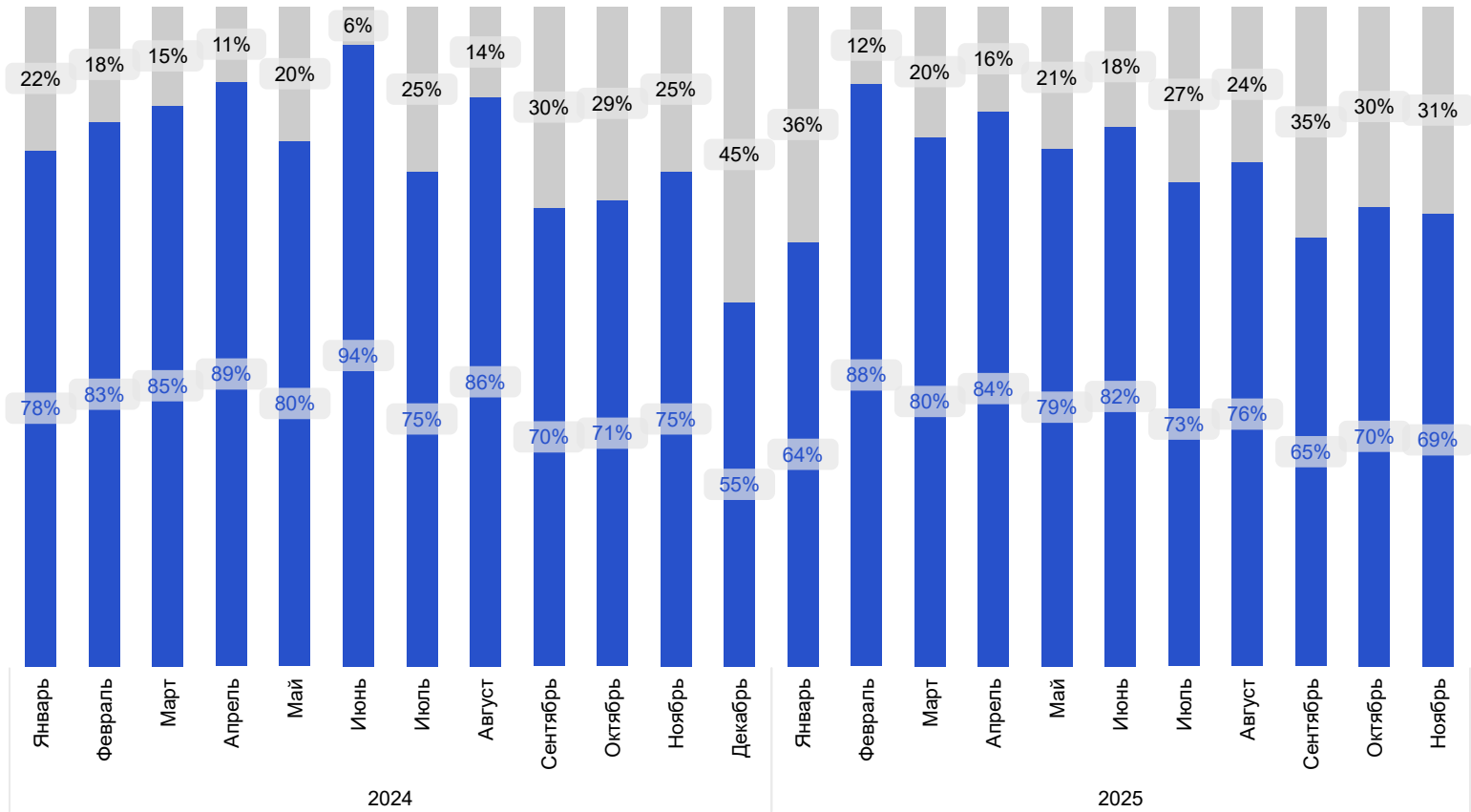
ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Ипотека Нет

Волгоградская область. Кол-во лотов в сделках, шт.



Период: январь-октябрь

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Волгоградская область	437	477

Динамика 25/24

↑ 9,2%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Волгоградская область	82,6%	76,6%

Динамика 25/24

↓

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025
Волгоградская область	23,6	25,1

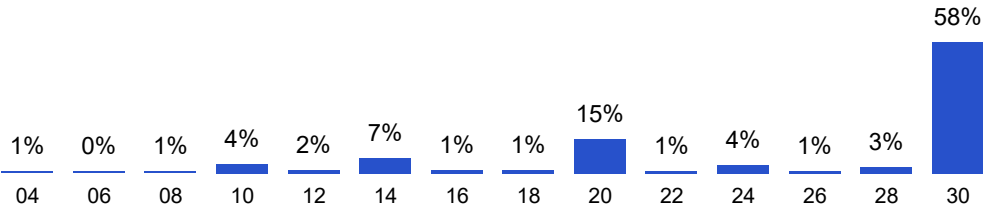
Динамика 25/24

↑

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.

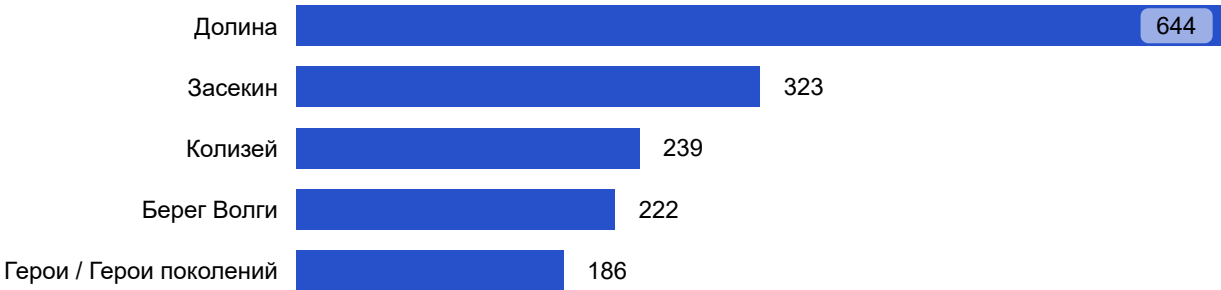
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-ноябрь

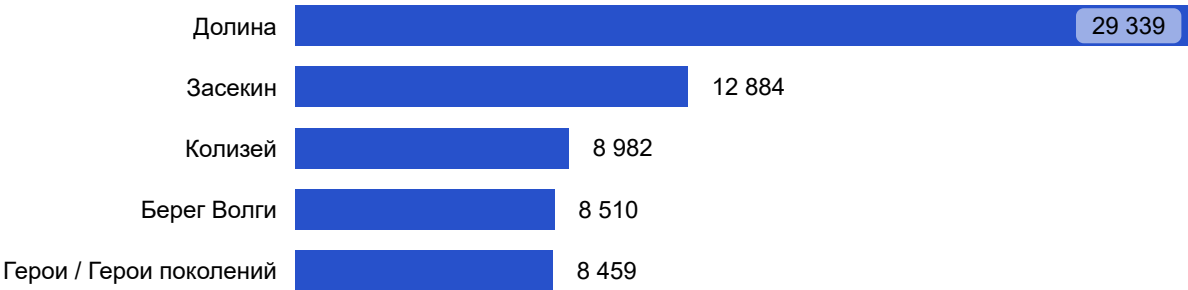
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоград. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

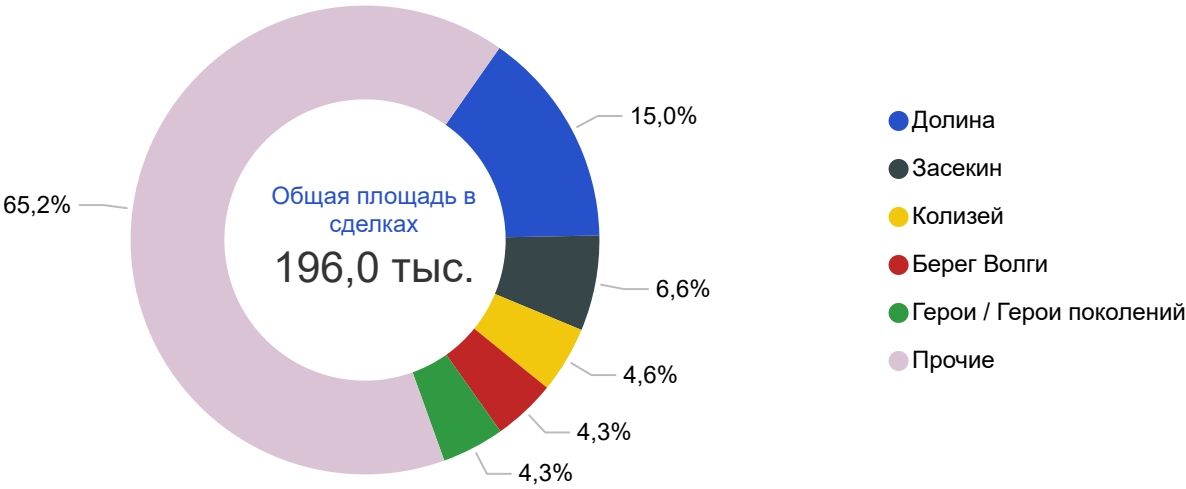
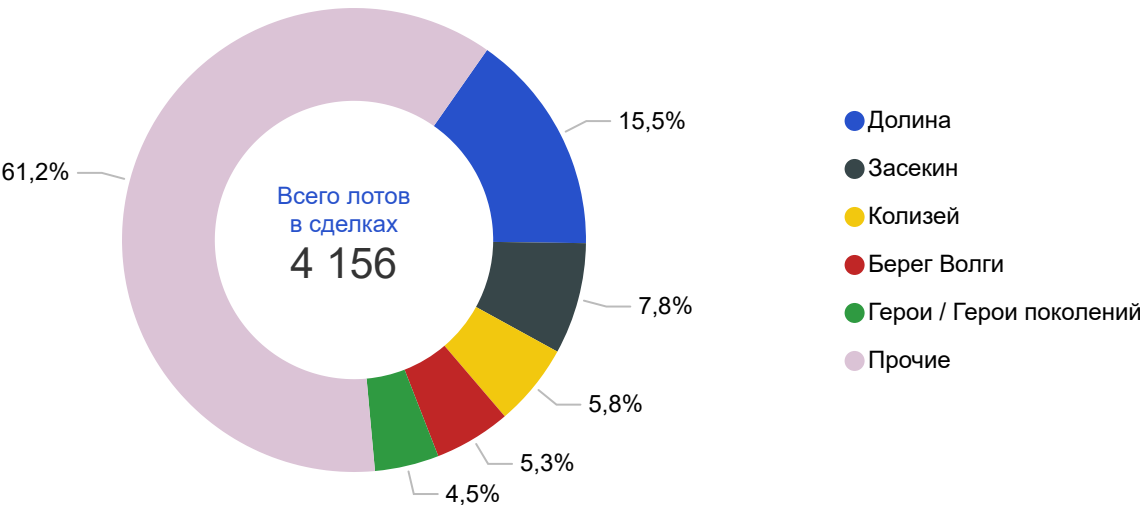
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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

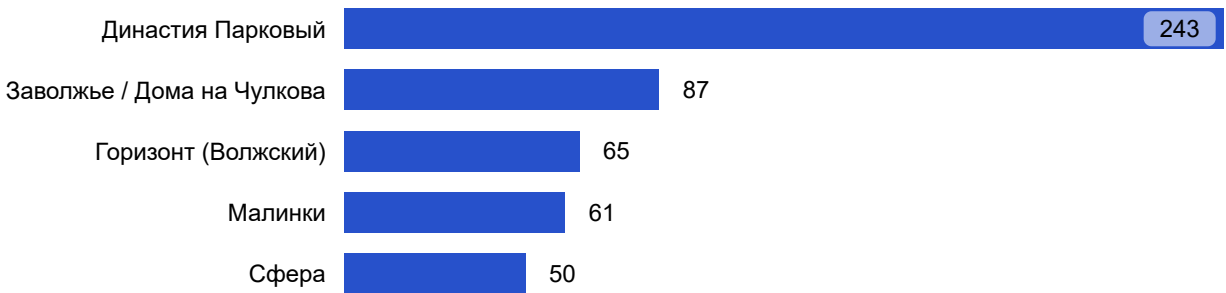
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-ноябрь

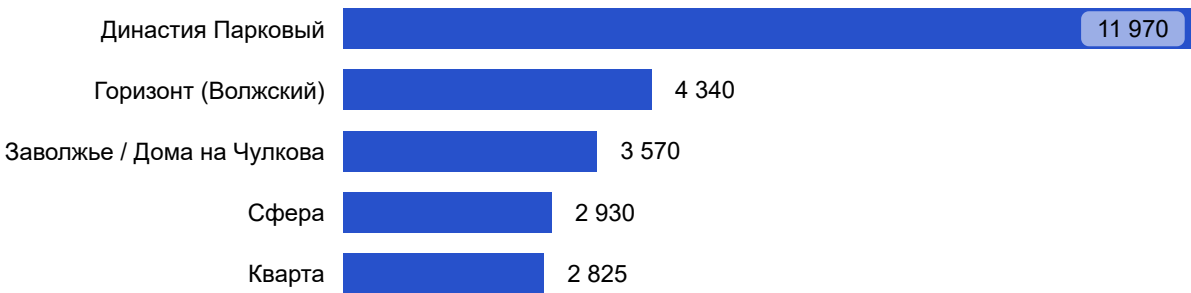
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоградская область. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

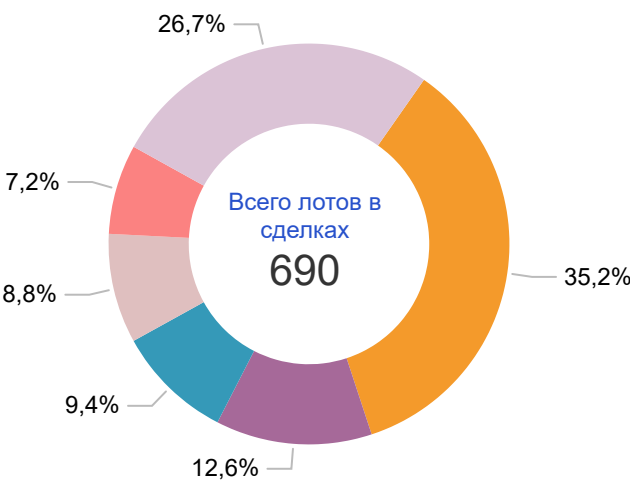
Кол-во, шт



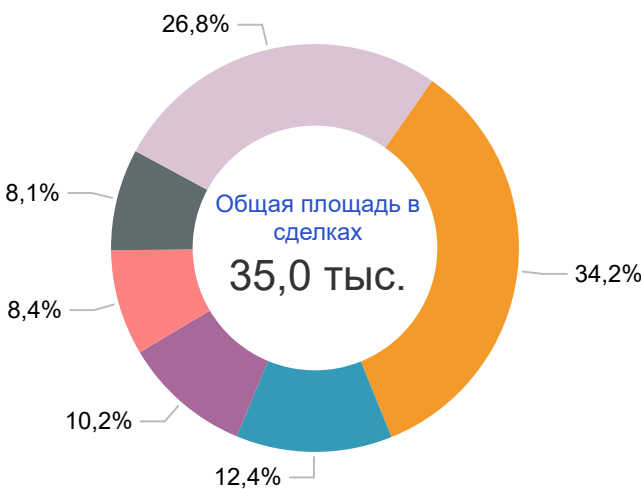
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Династия Парковый
- Заволжье / Дома на Чулкова
- Горизонт (Волжский)
- Малинки
- Сфера
- Прочие



- Династия Парковый
- Горизонт (Волжский)
- Заволжье / Дома на Чулкова
- Сфера
- Кварта
- 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

Волгоград. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

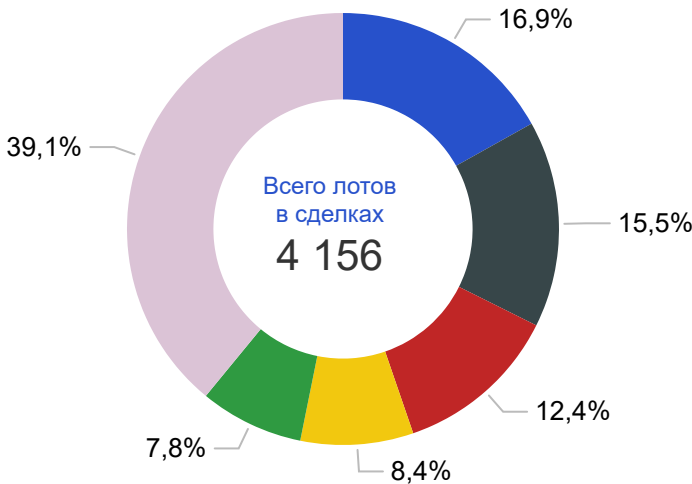
Кол-во, шт



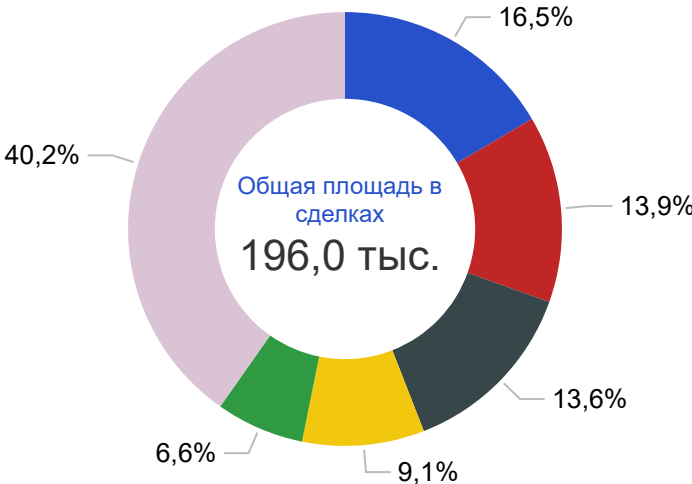
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- DARS Development
- AC3
- Ваш выбор
- Пересвет-Юг
- Олимп-Н
- Прочие



- DARS Development
- Ваш выбор
- AC3
- Пересвет-Юг
- Олимп-Н
- Прочие

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

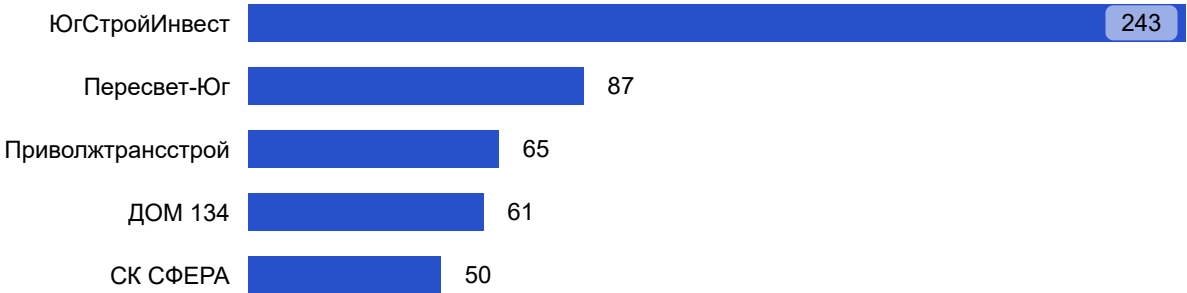
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025Г.

Период: январь-ноябрь

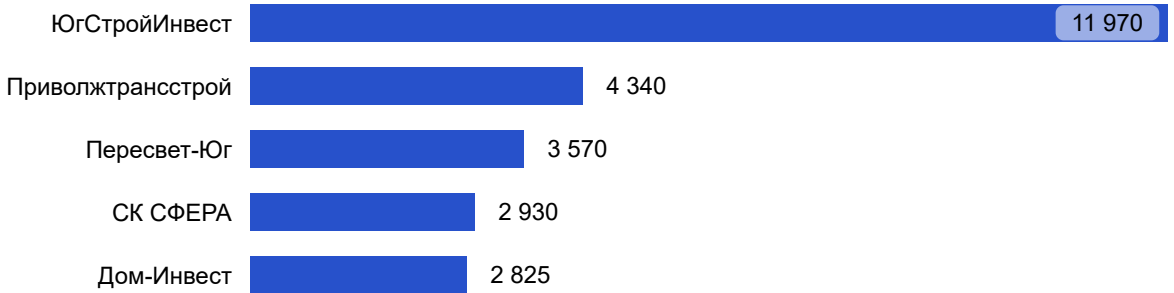
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоградская область. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

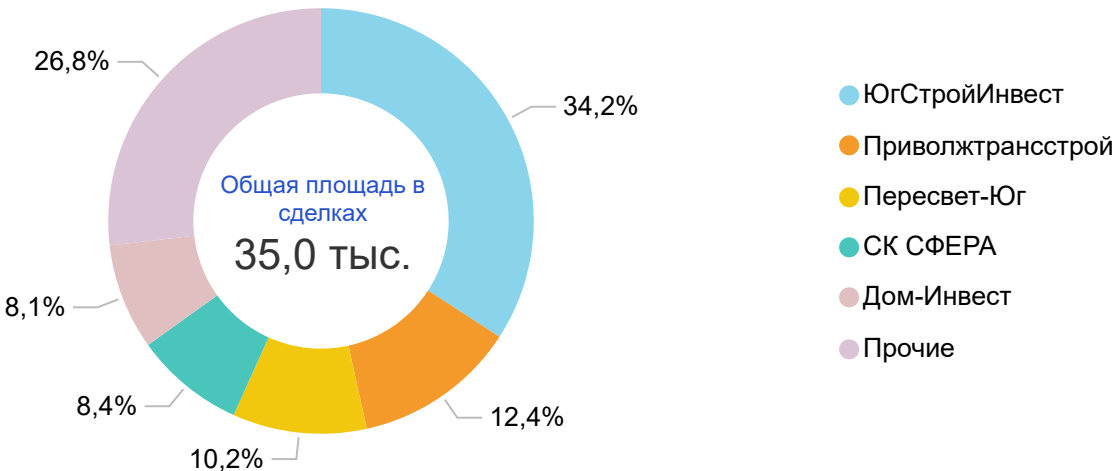
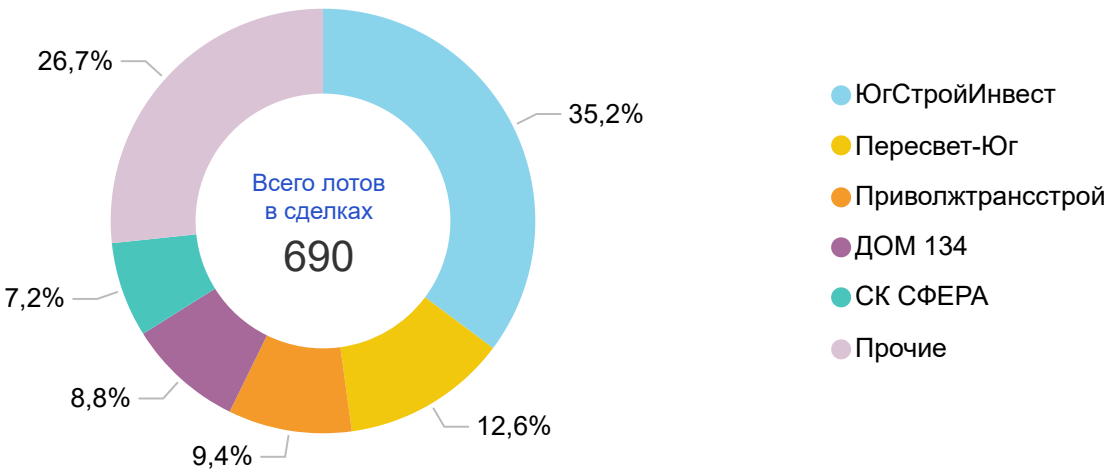
Кол-во, шт



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.

Волгоград

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

2024 Январь	116,6 тыс.
2024 Февраль	116,7 тыс. (100,11%)
2024 Март	114,9 тыс. (98,46%)
2024 Апрель	115,2 тыс. (100,29%)
2024 Май	114,4 тыс. (99,25%)
2024 Июнь	115,8 тыс. (101,22%)
2024 Июль	118,0 тыс. (101,91%)
2024 Август	121,0 тыс. (102,54%)
2024 Сентябрь	121,4 тыс. (100,33%)
2024 Октябрь	120,8 тыс. (99,53%)
2024 Ноябрь	121,1 тыс. (100,25%)
2024 Декабрь	122,6 тыс. (101,26%)
2025 Январь	122,8 тыс. (100,11%)
2025 Февраль	124,1 тыс. (101,06%)
2025 Март	127,6 тыс. (102,83%)
2025 Апрель	126,7 тыс. (99,27%)
2025 Май	126,9 тыс. (100,19%)
2025 Июнь	126,9 тыс. (99,99%)
2025 Июль	126,0 тыс. (99,27%)
2025 Август	127,0 тыс. (100,8%)
2025 Сентябрь	126,7 тыс. (99,83%)
2025 Октябрь	125,6 тыс. (99,11%)
2025 Ноябрь	129,4 тыс. (103,03%)
2025 Декабрь	132,3 тыс. (102,2%)

113,5%

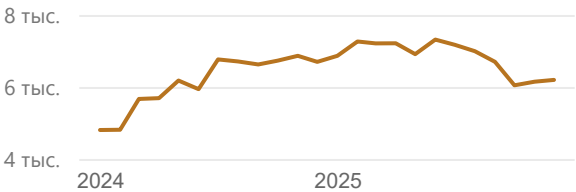


Кол-во лотов, тыс. шт

100%

2024 Январь	4,8
2024 Февраль	4,8 (100,15%)
2024 Март	5,7 (117,79%)
2024 Апрель	5,7 (100,39%)
2024 Май	6,2 (108,59%)
2024 Июнь	5,9 (96,13%)
2024 Июль	6,8 (113,91%)
2024 Август	6,7 (99,16%)
2024 Сентябрь	6,6 (98,76%)
2024 Октябрь	6,7 (101,6%)
2024 Ноябрь	6,9 (101,99%)
2024 Декабрь	6,7 (97,55%)
2025 Январь	6,9 (102,51%)
2025 Февраль	7,3 (105,8%)
2025 Март	7,2 (99,27%)
2025 Апрель	7,2 (100,04%)
2025 Май	6,9 (95,81%)
2025 Июнь	7,3 (105,86%)
2025 Июль	7,2 (98,02%)
2025 Август	7,0 (97,52%)
2025 Сентябрь	6,7 (95,78%)
2025 Октябрь	6,0 (90,27%)
2025 Ноябрь	6,1 (101,65%)
2025 Декабрь	6,2 (100,81%)

129%

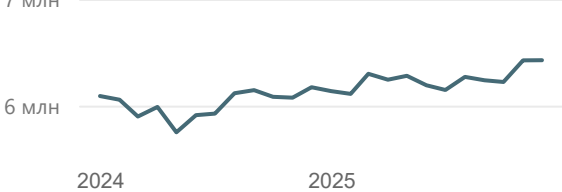


Ср. бюджет, руб

100%

2024 Январь	6,1 млн
2024 Февраль	6,1 млн (99,43%)
2024 Март	5,9 млн (97,4%)
2024 Апрель	6,0 млн (101,52%)
2024 Май	5,8 млн (96,03%)
2024 Июнь	5,9 млн (102,79%)
2024 Июль	5,9 млн (100,24%)
2024 Август	6,1 млн (103,22%)
2024 Сентябрь	6,1 млн (100,47%)
2024 Октябрь	6,1 млн (98,98%)
2024 Ноябрь	6,1 млн (99,87%)
2024 Декабрь	6,2 млн (101,61%)
2025 Январь	6,1 млн (99,41%)
2025 Февраль	6,1 млн (99,58%)
2025 Март	6,3 млн (103,08%)
2025 Апрель	6,2 млн (99,12%)
2025 Май	6,3 млн (100,58%)
2025 Июнь	6,2 млн (98,59%)
2025 Июль	6,1 млн (99,29%)
2025 Август	6,3 млн (102%)
2025 Сентябрь	6,2 млн (99,49%)
2025 Октябрь	6,2 млн (99,75%)
2025 Ноябрь	6,4 млн (103,26%)
2025 Декабрь	6,4 млн (100,02%)

105,5%

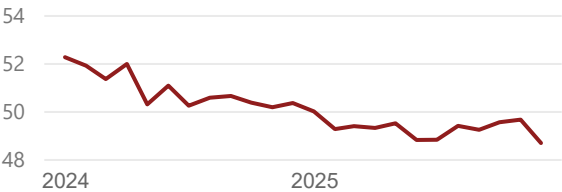


Ср. площадь лота, кв.м

100%

2024 Январь	52,2
2024 Февраль	51,9 (99,32%)
2024 Март	51,3 (98,93%)
2024 Апрель	52,0 (101,22%)
2024 Май	50,3 (96,76%)
2024 Июнь	51,1 (101,55%)
2024 Июль	50,2 (98,36%)
2024 Август	50,6 (100,66%)
2024 Сентябрь	50,6 (100,14%)
2024 Октябрь	50,3 (99,45%)
2024 Ноябрь	50,2 (99,62%)
2024 Декабрь	50,3 (100,35%)
2025 Январь	50,0 (99,31%)
2025 Февраль	49,2 (98,53%)
2025 Март	49,4 (100,25%)
2025 Апрель	49,3 (99,85%)
2025 Май	49,5 (100,39%)
2025 Июнь	48,8 (98,6%)
2025 Июль	48,8 (100,02%)
2025 Август	49,4 (101,19%)
2025 Сентябрь	49,2 (99,67%)
2025 Октябрь	49,5 (100,64%)
2025 Ноябрь	49,6 (100,22%)
2025 Декабрь	48,7 (98,04%)

93,2%

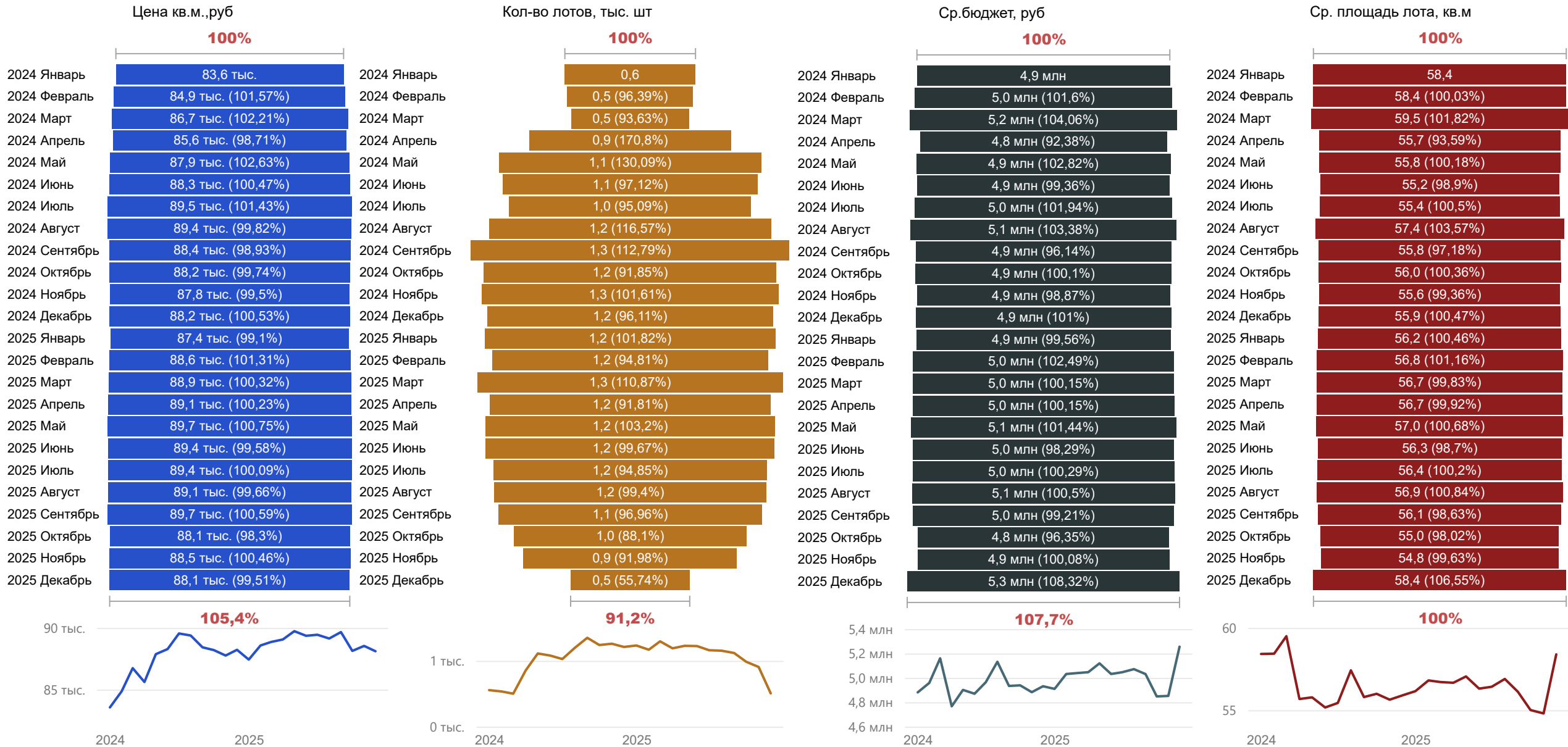


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

Волгоградская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



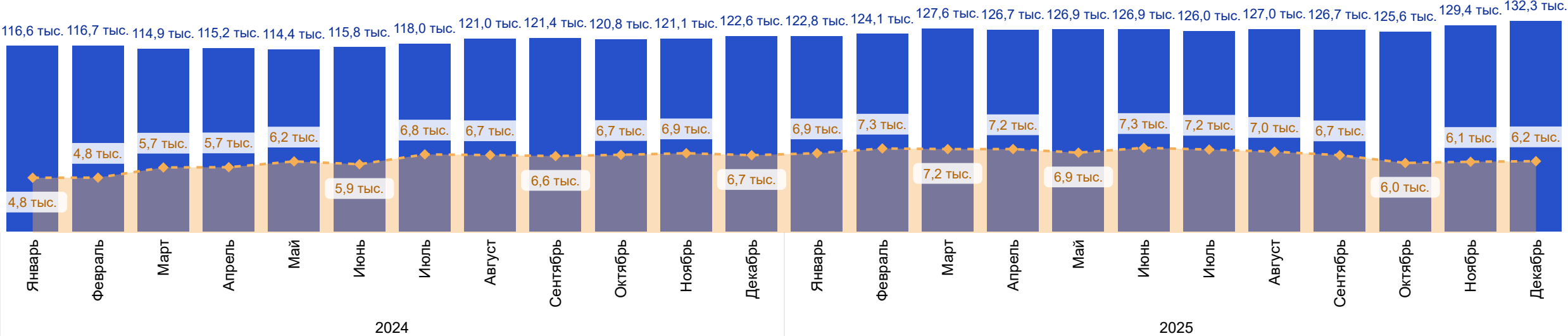
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

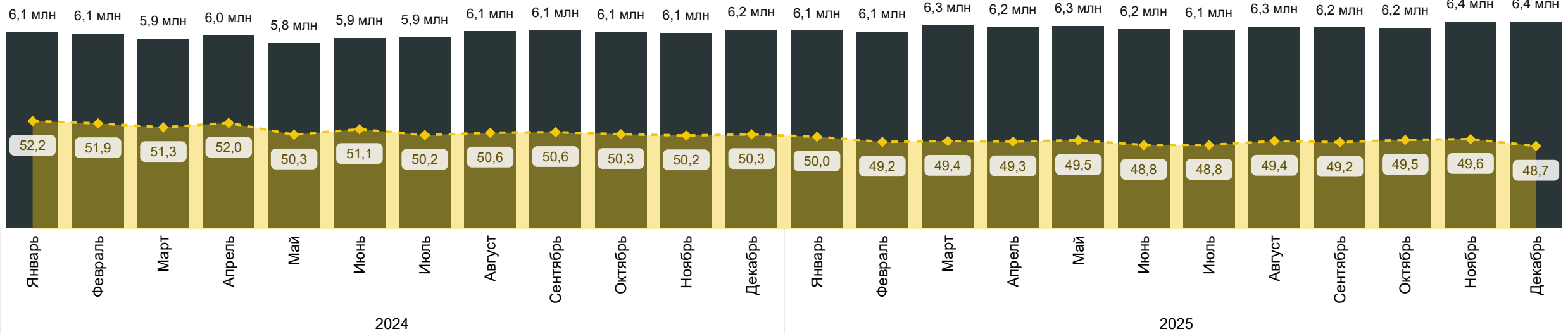
Волгоград

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



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

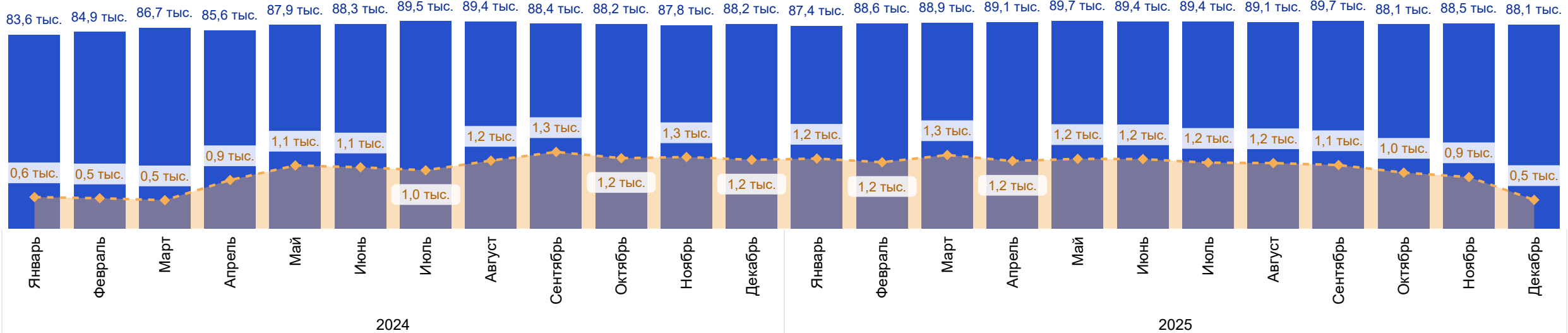


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

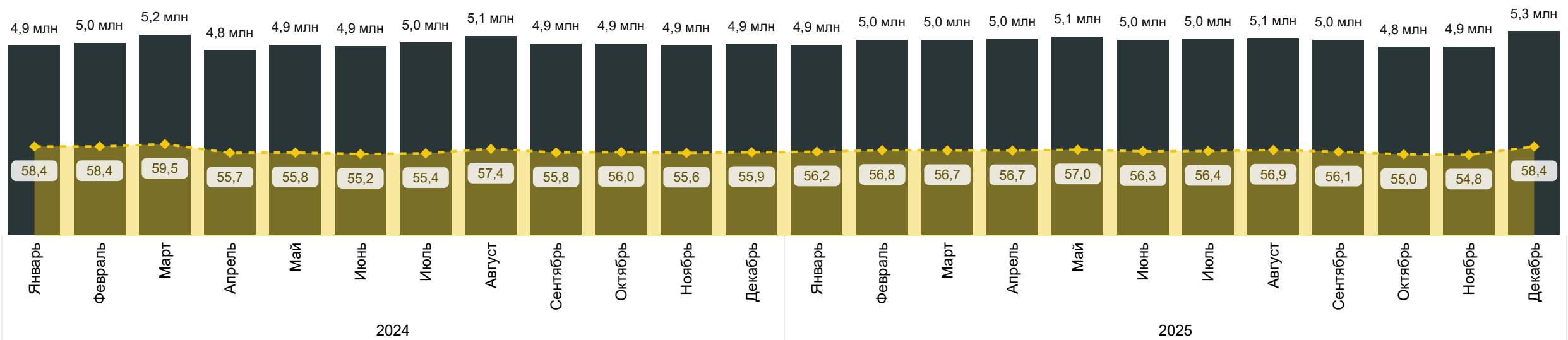
Волгоградская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

● 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

Волгоград

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес
1. Строительство не начато			
ср/взв цена кв.м, руб.	131,5 тыс.	169,2 тыс.	160,0 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	14,0 тыс.	4,6 тыс.	7,7 тыс.
2. Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.	112,0 тыс.	133,8 тыс.	181,7 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	27,8 тыс.	32,2 тыс.	15,4 тыс.
3. Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.	115,4 тыс.	113,2 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	30,8 тыс.	11,2 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	116,0 тыс.	127,7 тыс.	196,9 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	46,1 тыс.	81,0 тыс.	9,7 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии			
ср/взв цена кв.м, руб.	122,8 тыс.	138,0 тыс.	186,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	0,4 тыс.	2,3 тыс.	3,2 тыс.
6. Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	111,0 тыс.	145,2 тыс.	143,0 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	2,1 тыс.	24,5 тыс.	13,9 тыс.

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

bnMAP.pro

Волгоградская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства

1. Эконом 2. Комфорт

2. Работы нулевого цикла		
ср/взв цена кв.м, руб.		75,8 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		1,5 тыс.
4. Монтажные и отделочные работы		
ср/взв цена кв.м, руб.	85,0 тыс.	90,7 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	3,0 тыс.	22,9 тыс.
6. Введен в эксплуатацию		
ср/взв цена кв.м, руб.	84,2 тыс.	86,8 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	5,3 тыс.	7,8 тыс.