

bnMAP.pro

Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2026 ГГ.

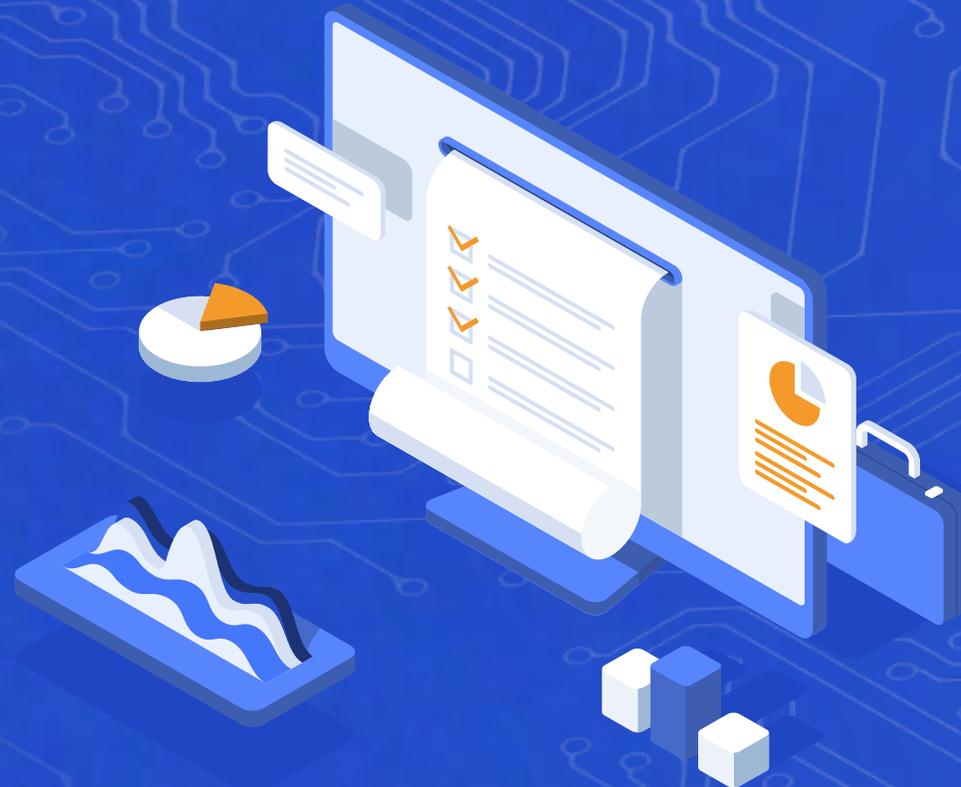
Г. ВОЛГОГРАД И ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

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.

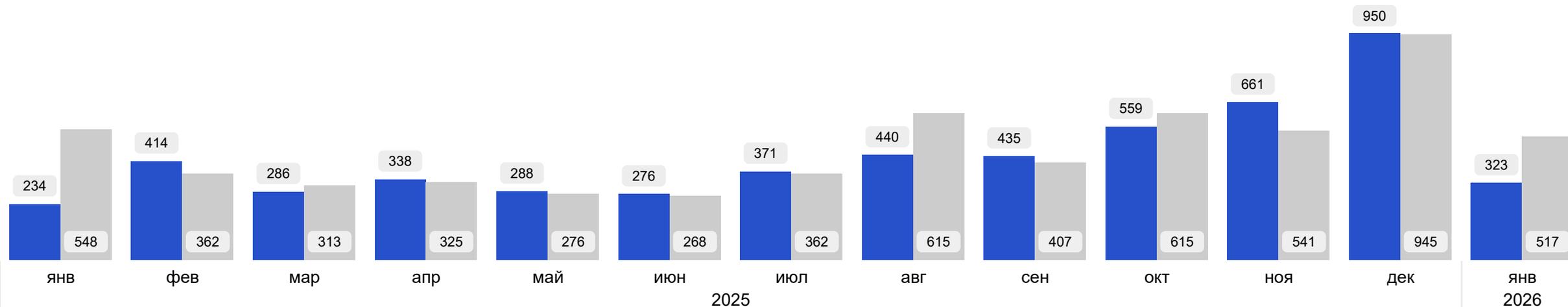
Ценообразование представлено на основе расчетных методов. **Средние** показатели рассчитаны как **средневзвешенные** показатели на группу.

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.

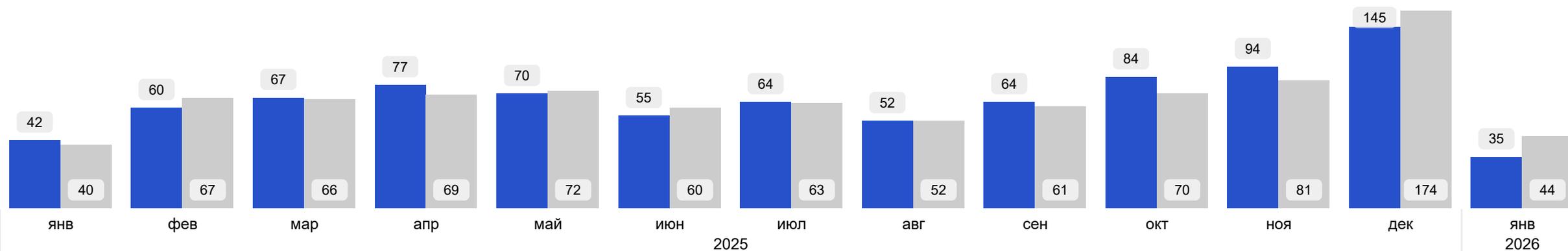
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, ШТ., ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ, 2025-2026 ГГ.

Волгоград

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



Волгоградская область



* Данные за январь 2026 г. неполные по дате договора.

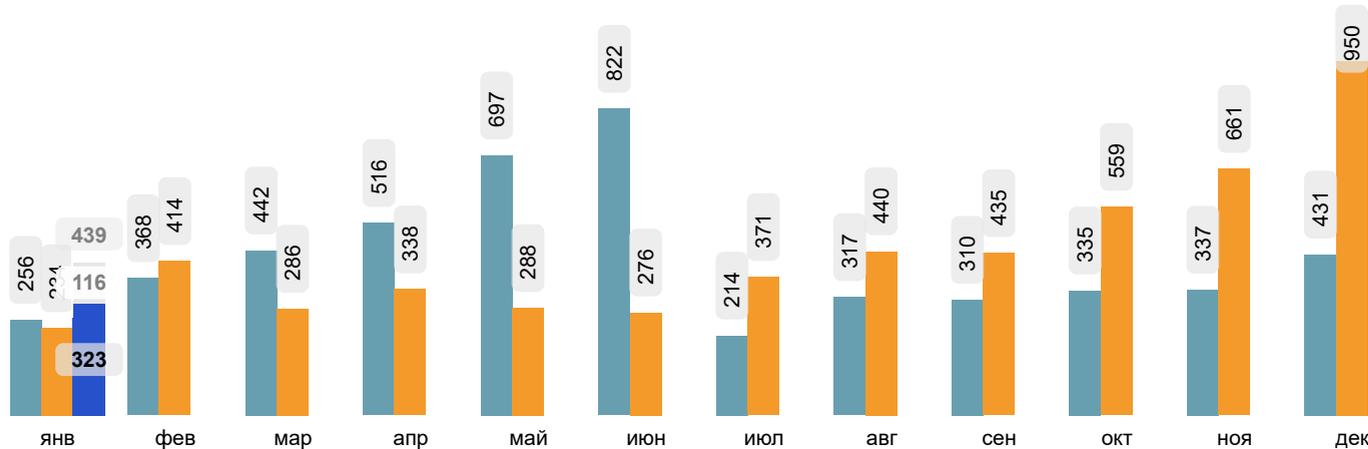
по Дате регистрации
 по Дате договора

Волгоград. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-декабрь

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026

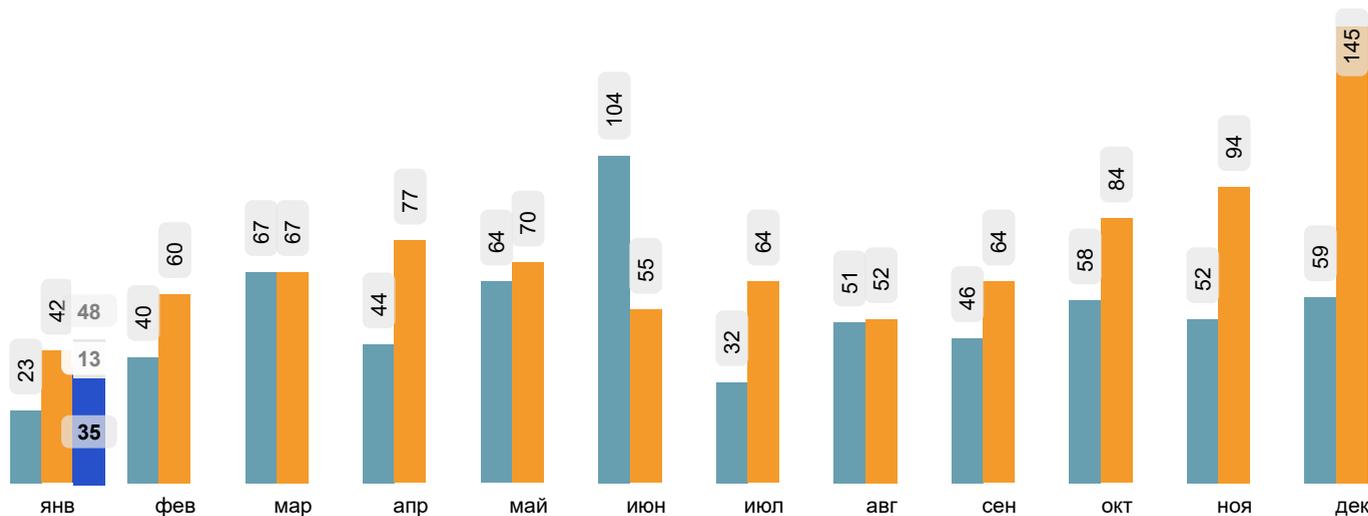


Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Волгоград	5,05 тыс.	5,25 тыс.	↑ 4,1%
Волгоградская область	0,64 тыс.	0,87 тыс.	↑ 36,6%

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

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

Локация	2024		2025	
	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Волгоград	27	0,5%	18	0,3%

■ Прогнозные показатели

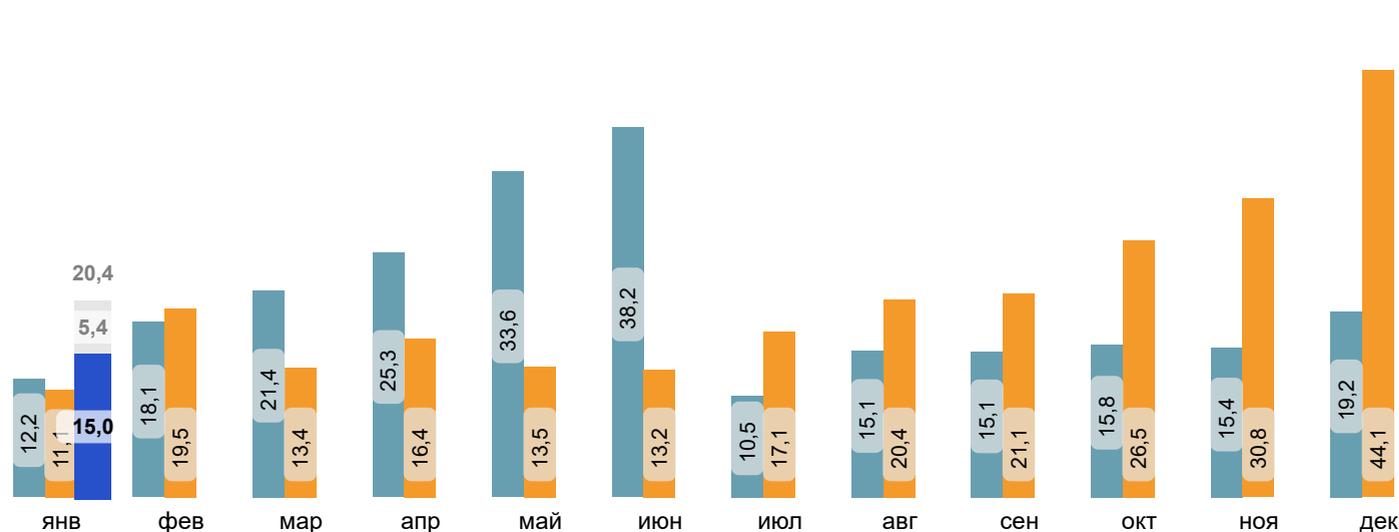
* Данные за январь 2026 г. неполные по дате договора.

ДИНАМИКА ПЛОЩАДИ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2026ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026



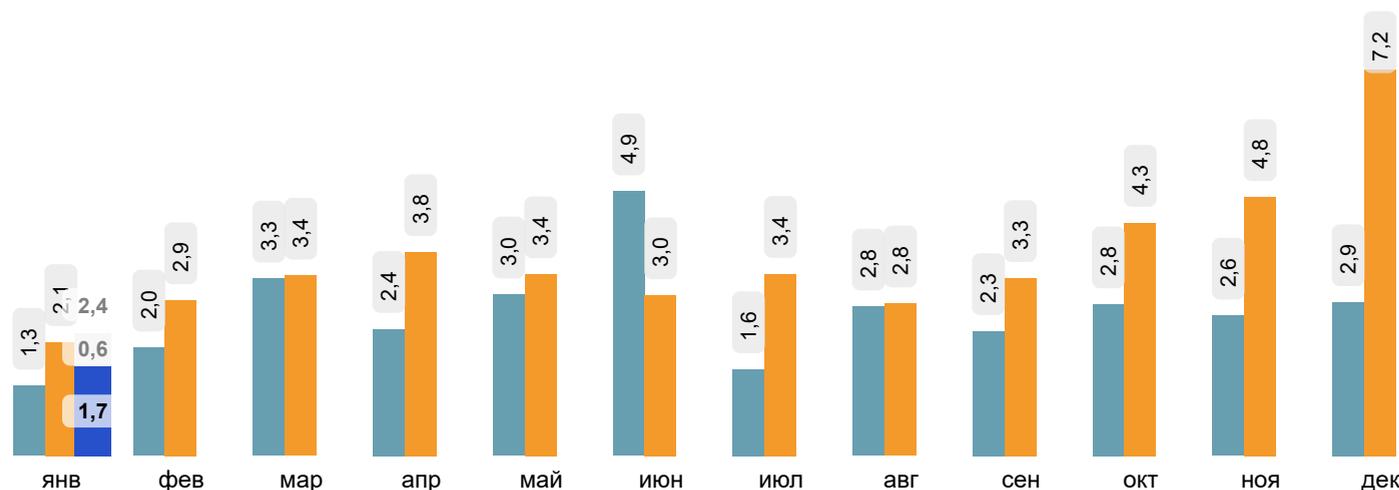
Период: январь-декабрь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Волгоград	239,9 тыс.	247,2 тыс.	↑ 3,0%
Волгоградская область	31,9 тыс.	44,4 тыс.	↑ 39,1%

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

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

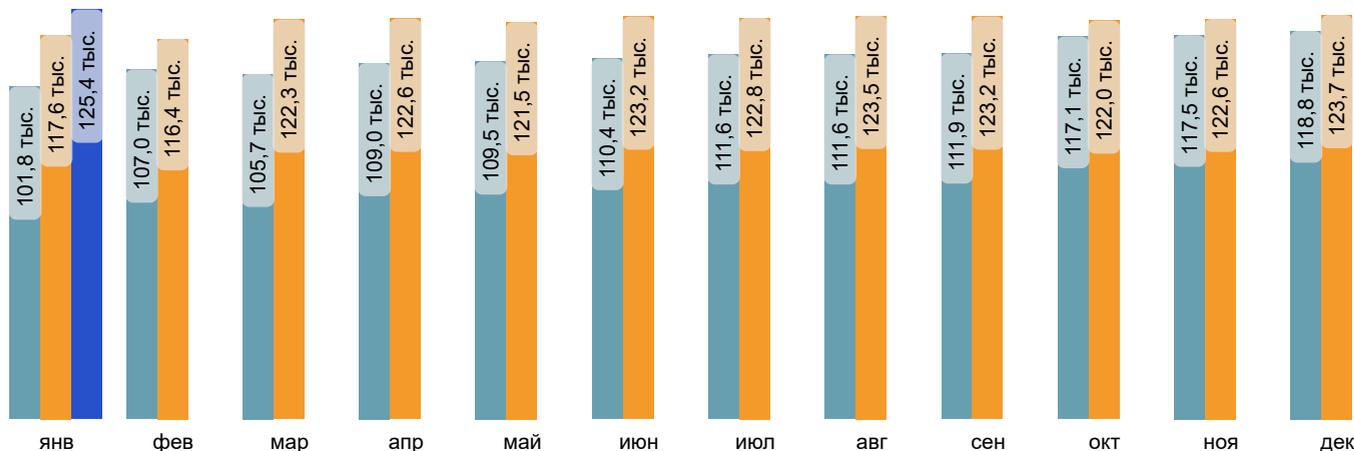
Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Волгоград	47,6	47,1	↓ -1,0%
Волгоградская область	49,9	50,8	↑ 1,9%

■ Прогнозные показатели

* Данные за январь 2026 г. неполные по дате договора.

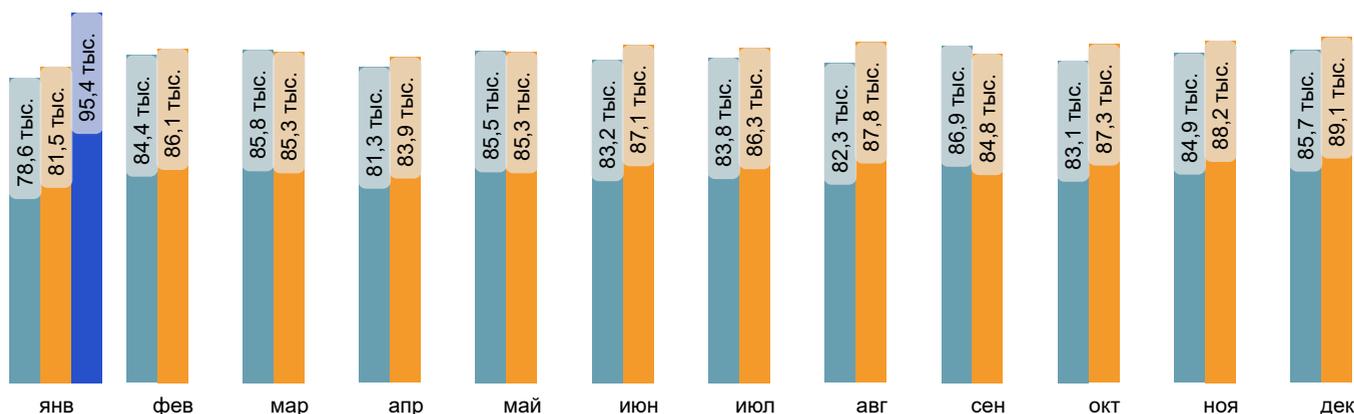
Волгоград. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026



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

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026



Период: **январь-декабрь**

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Волгоград	25,56 млрд	30,15 млрд
Волгоградская область	2,67 млрд	3,80 млрд

Динамика 25/24

↑ 18,0%
↑ 42,4%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Волгоград	110,9 тыс.	122,1 тыс.
Волгоградская область	84,0 тыс.	86,5 тыс.

Динамика 25/24

↑ 10,2%
↑ 2,9%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

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

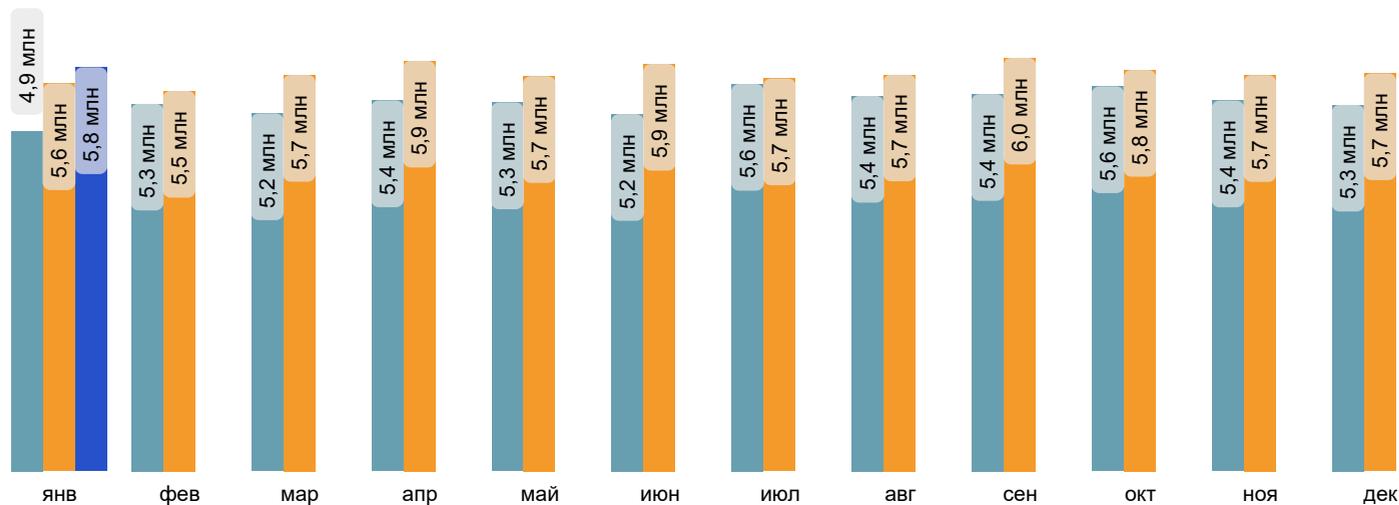
Динамика 25/24

↑ 8,4%
↑ 5,0%

* Данные за январь 2026 г. неполные по дате договора.

Волгоград. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026



Период: **январь-декабрь**

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Волгоград	25,56 млрд	30,15 млрд
Волгоградская область	2,67 млрд	3,80 млрд

Динамика 25/24

↑ 18,0%
↑ 42,4%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

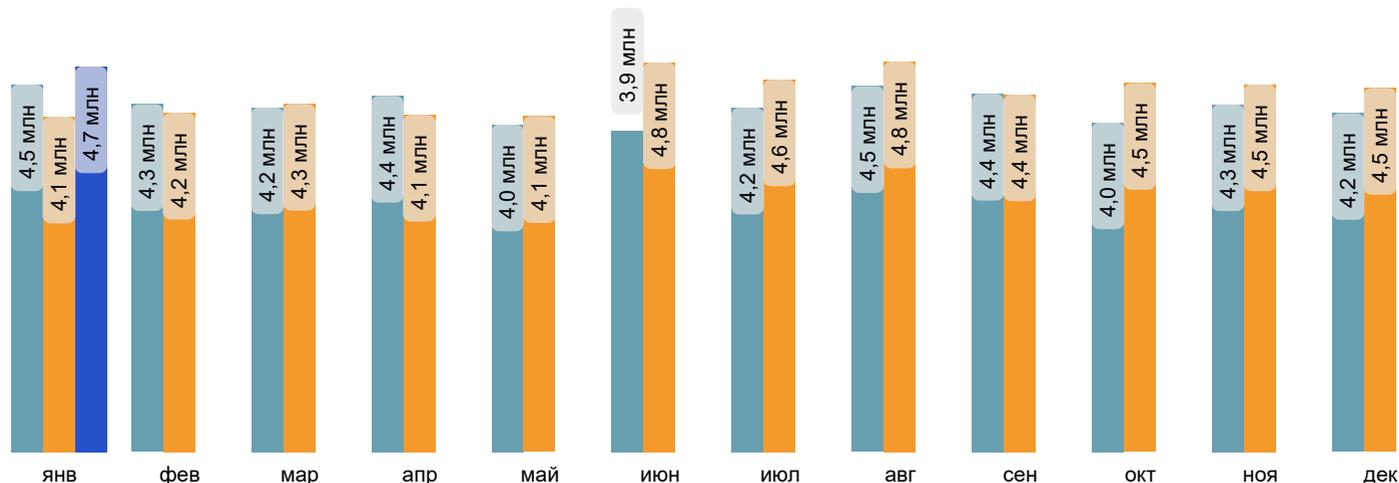
Локация	2024	2025
Волгоград	110,9 тыс.	122,1 тыс.
Волгоградская область	84,0 тыс.	86,5 тыс.

Динамика 25/24

↑ 10,2%
↑ 2,9%

Волгоградская область. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026



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

↑ 8,4%
↑ 5,0%

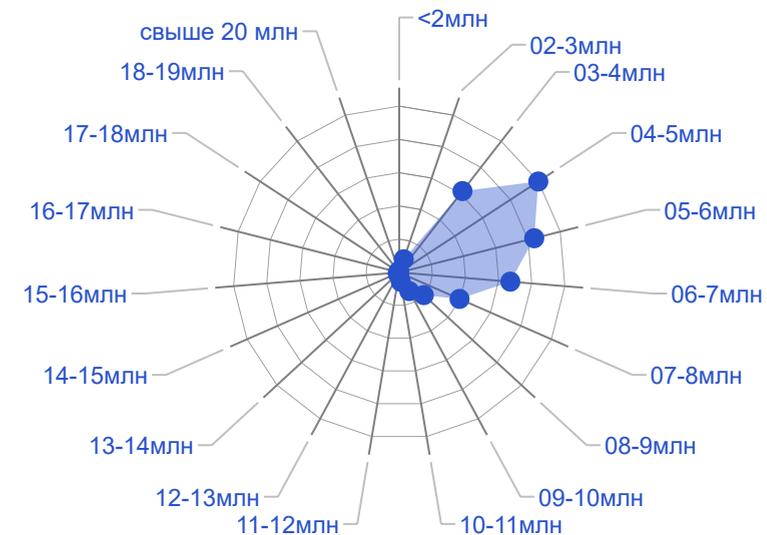
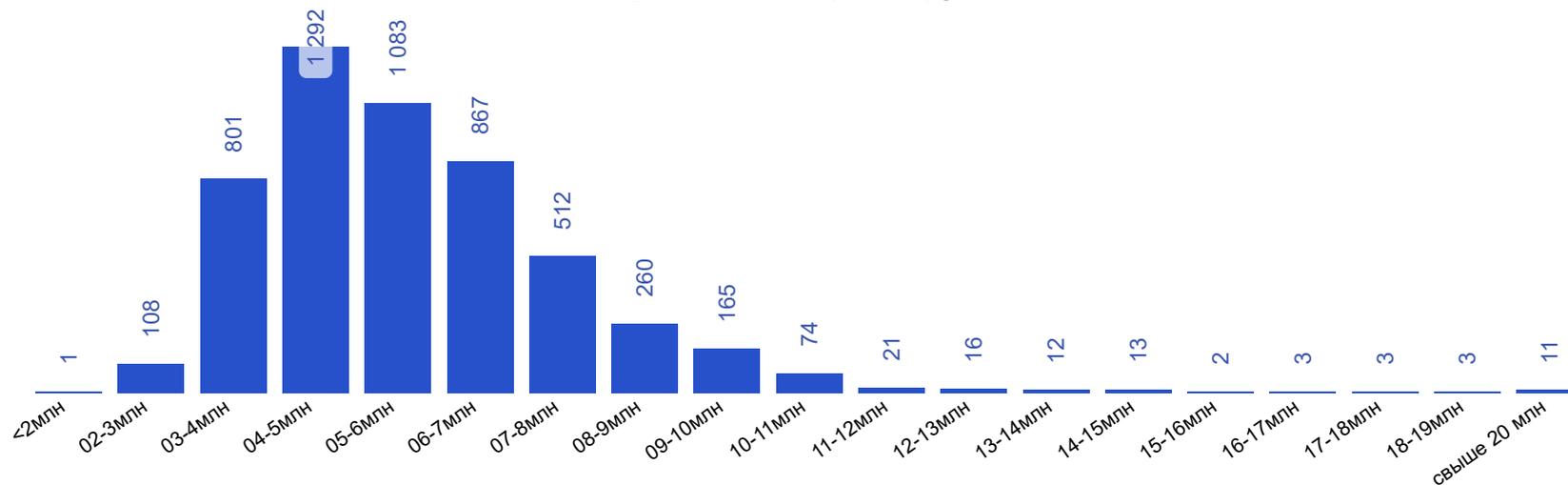
* Данные за январь 2026 г. неполные по дате договора.

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

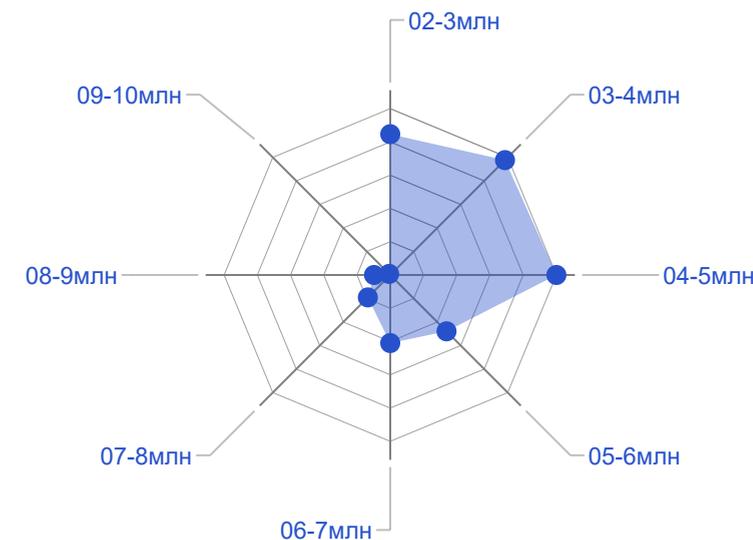
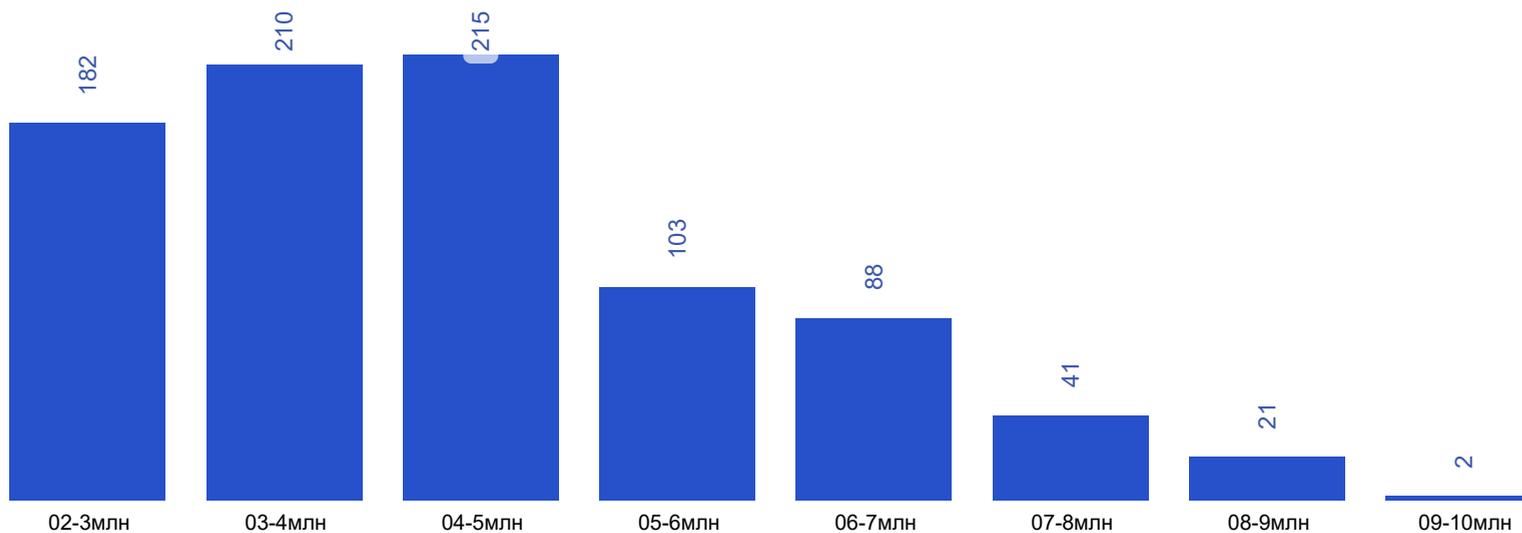
Период: январь-декабрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоград. Бюджет, млн.руб.



Волгоградская область. Бюджет, млн.руб.

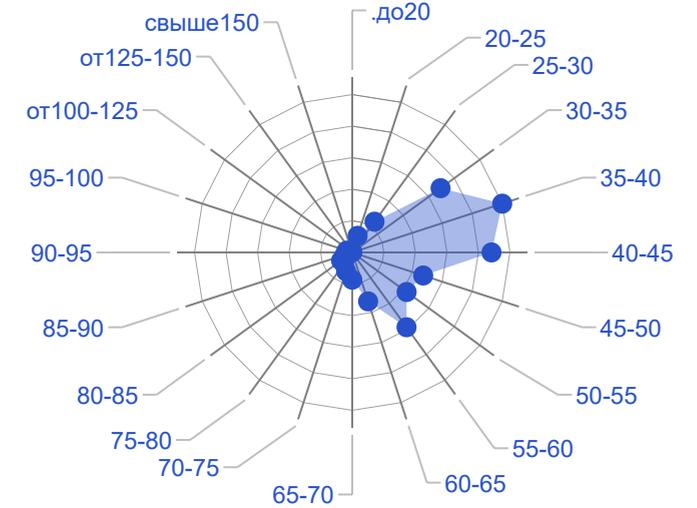
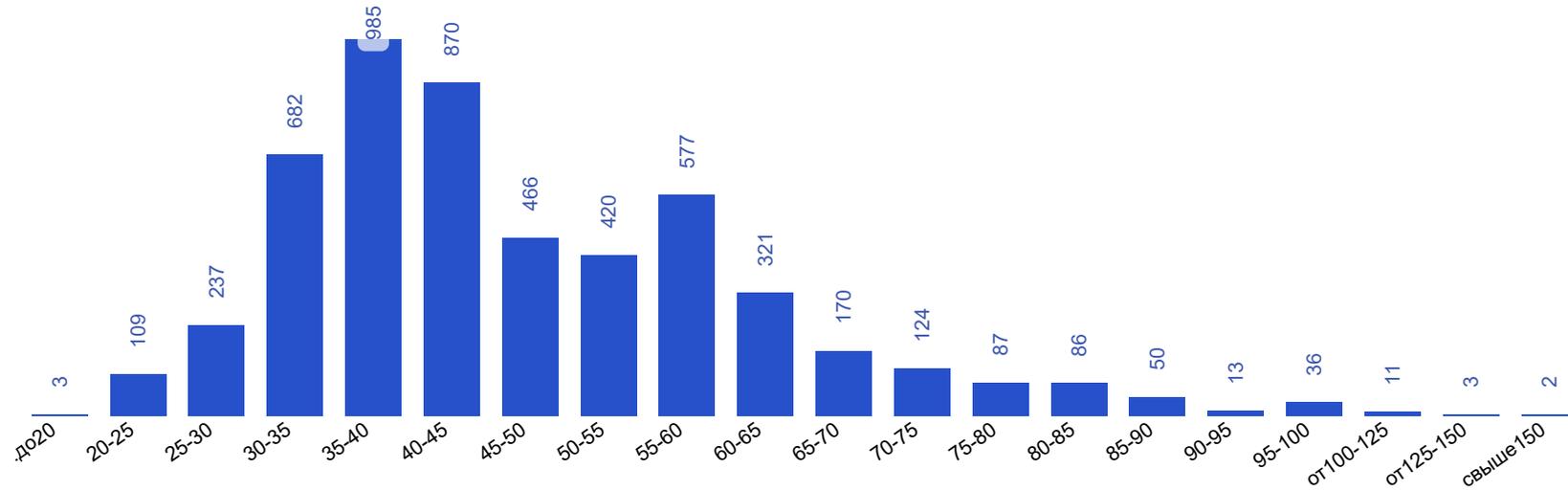


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

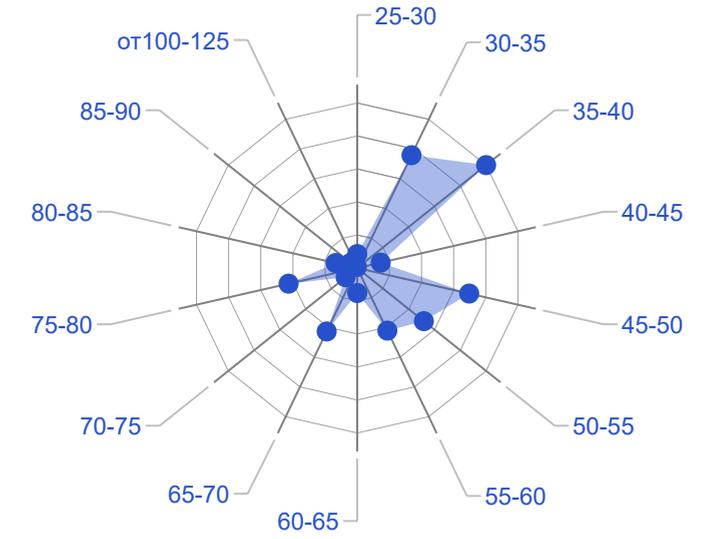
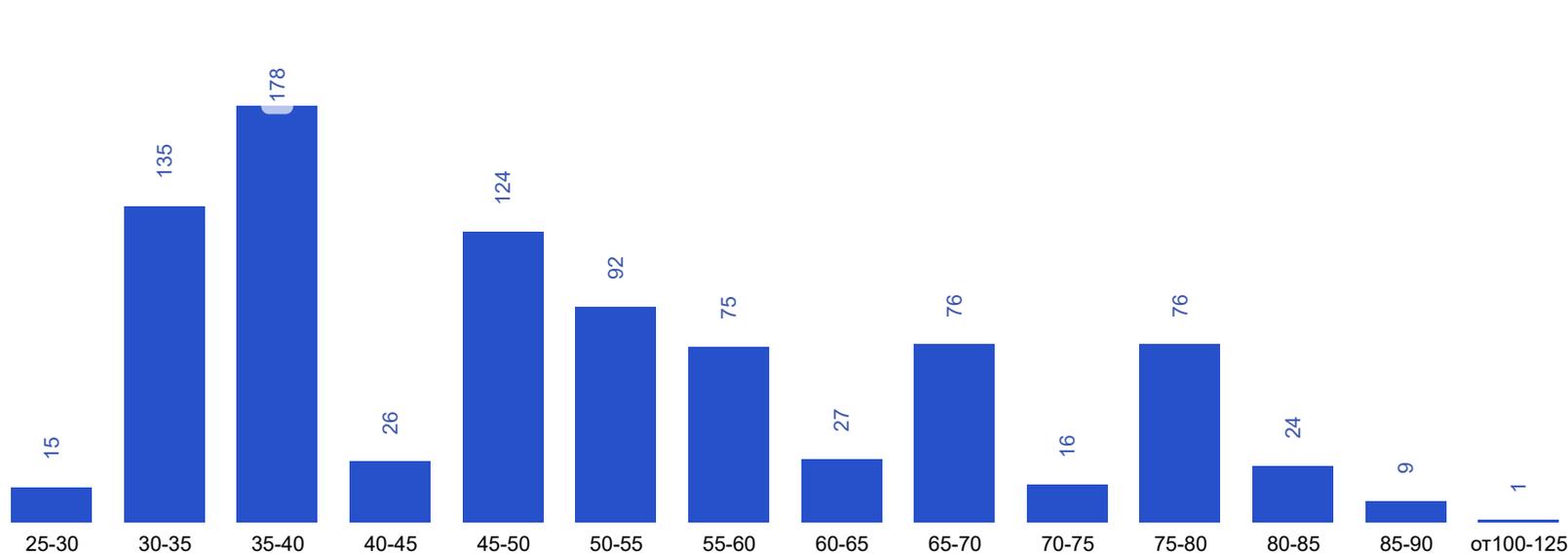
Период: январь-декабрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоград. Площадь, кв.м



Волгоградская область. Площадь, кв.м

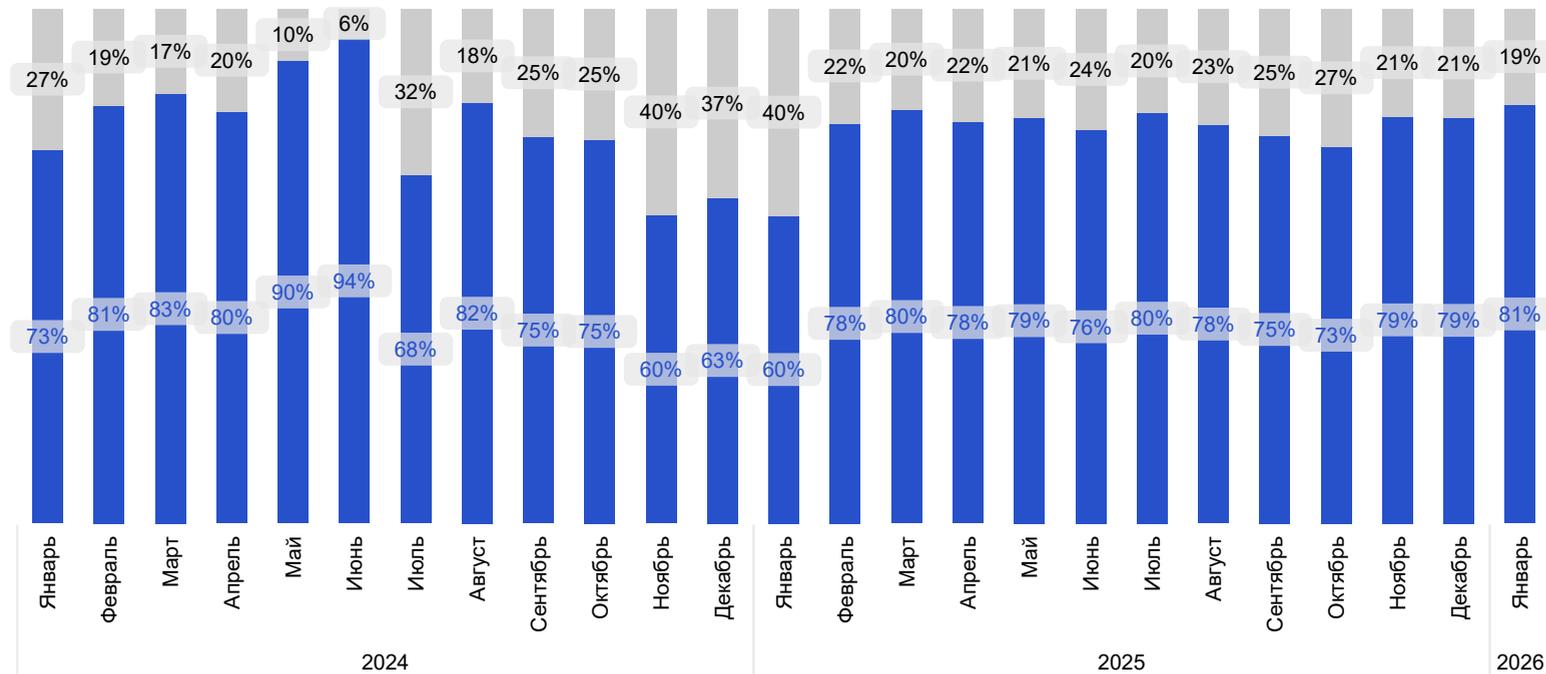


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2024-2026ГГ.

Волгоград. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс: **ВСЕ КЛАССЫ**

● Ипотека ● Нет



Период: **январь-декабрь**

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Волгоград	4 031	4 041

Динамика 25/24

↑ 0,2%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Волгоград	79,9%	76,9%

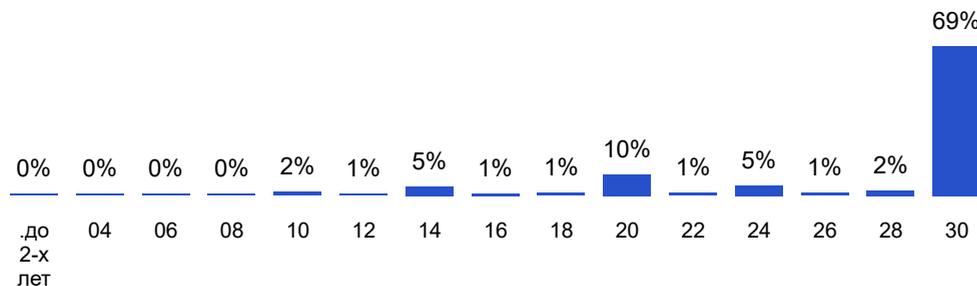
Динамика 25/24

↓

Доля лотов в сделках с ипотекой, 2025 г.



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



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025
Волгоград	25,7	26,9

Динамика 25/24

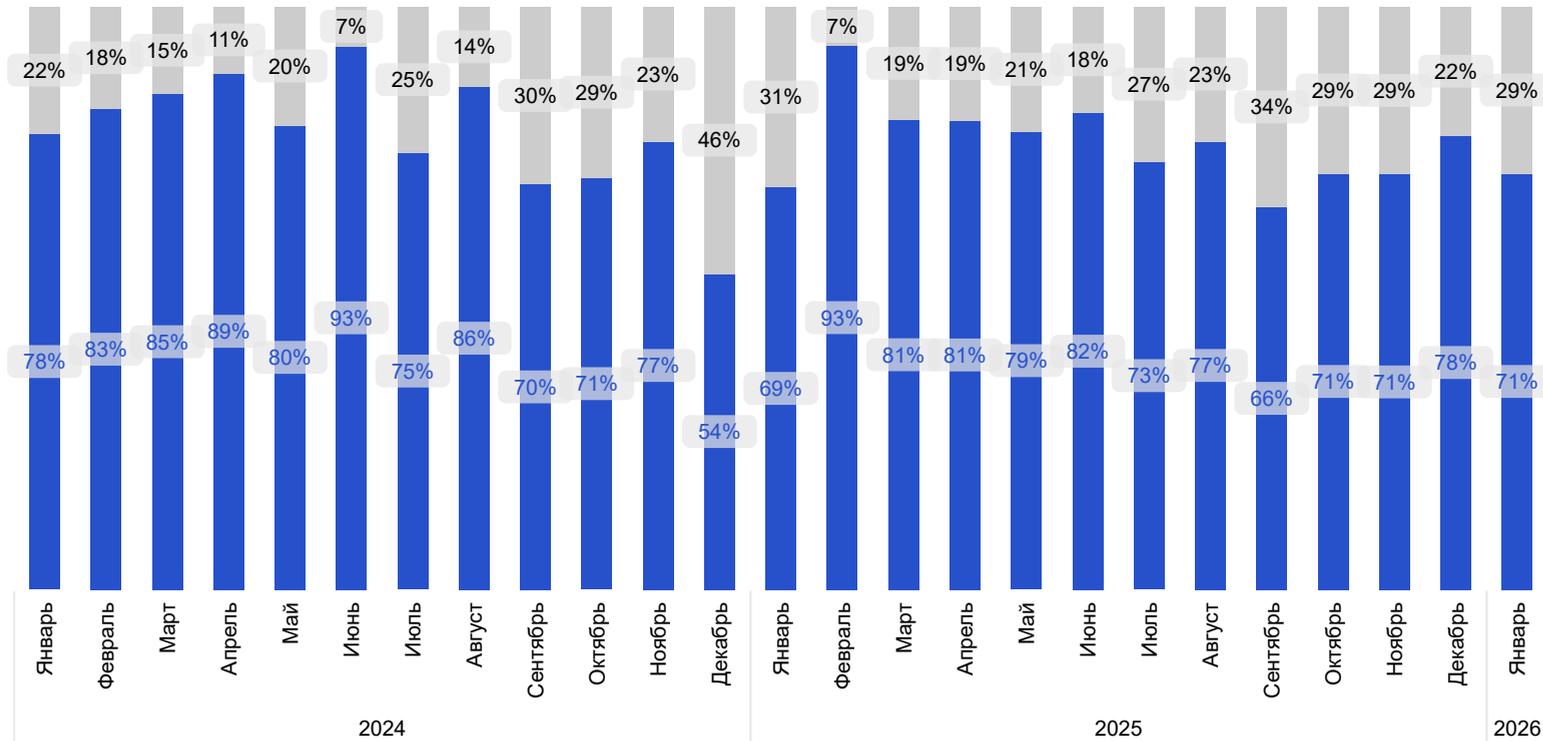
↑

* Данные за январь 2026 г. неполные по дате договора.

ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2024-2026ГГ.

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

● Ипотека ● Нет



Период: январь-декабрь

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Волгоградская область	508	670

Динамика 25/24

↑ 31,9%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Волгоградская область	79,4%	76,7%

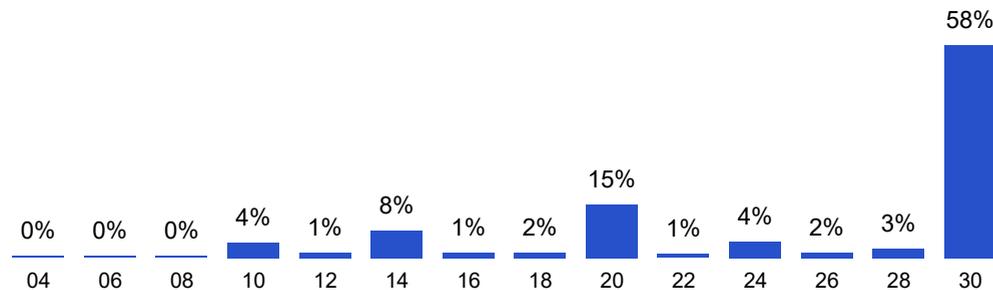
Динамика 25/24

↓

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
Волгоградская область	23,8	25,3

Динамика 25/24

↑

* Данные за январь 2026 г. неполные по дате договора.

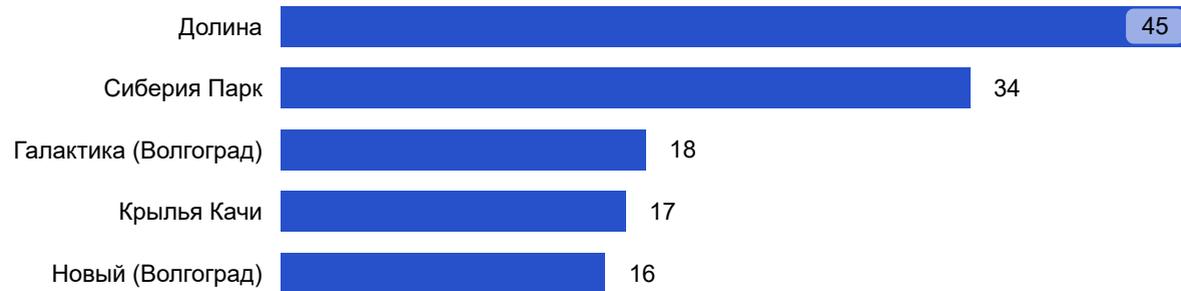
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь

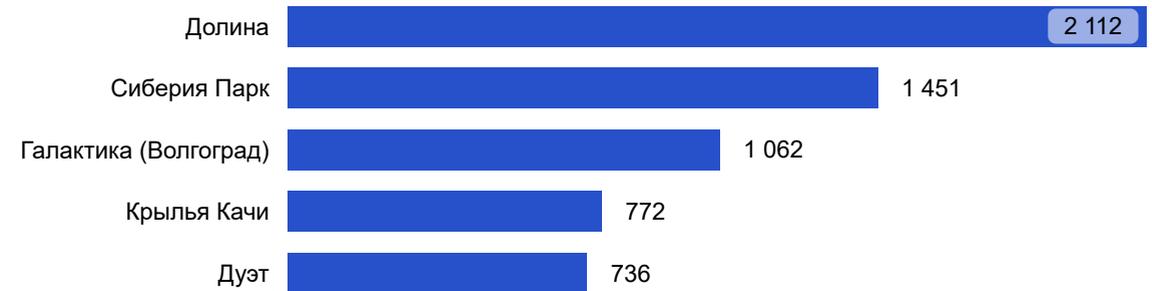
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоград. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

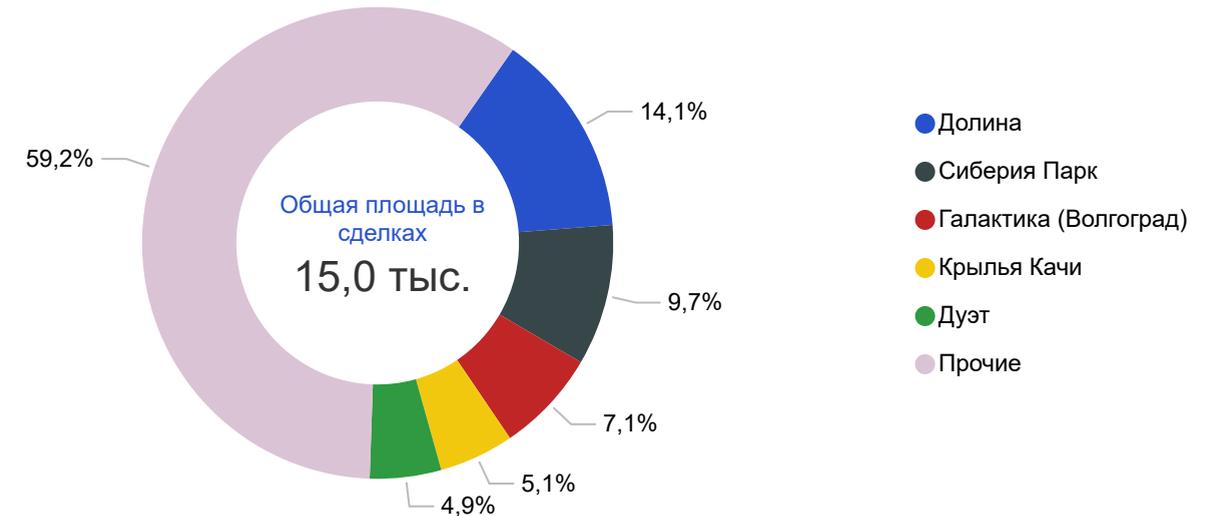
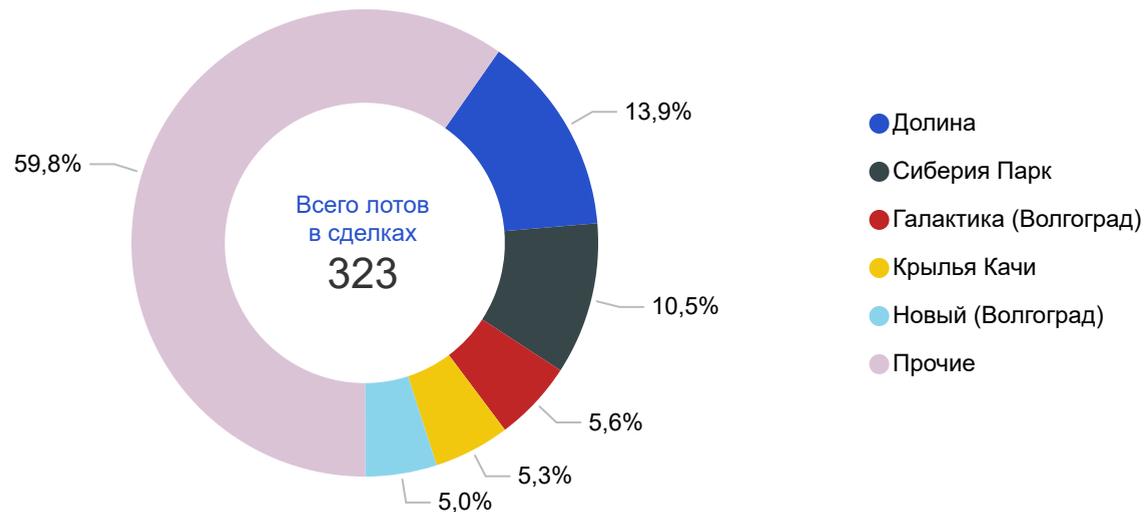
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



* Данные за январь 2026 г. неполные по дате договора.

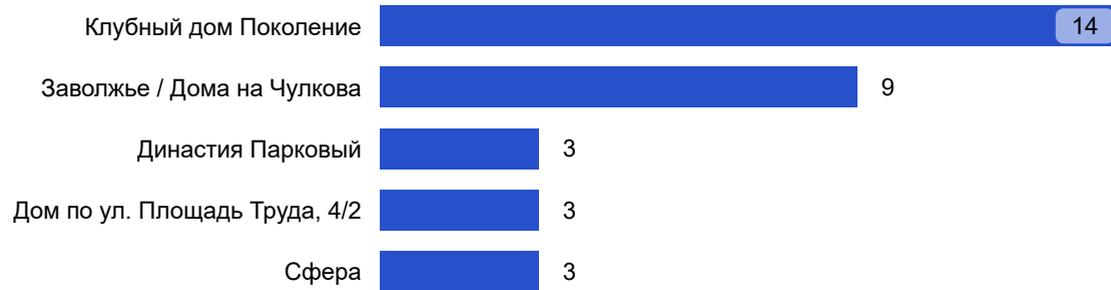
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь

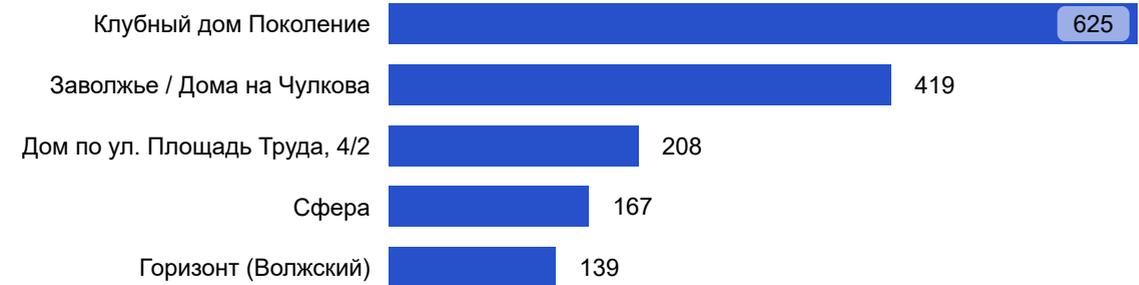
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

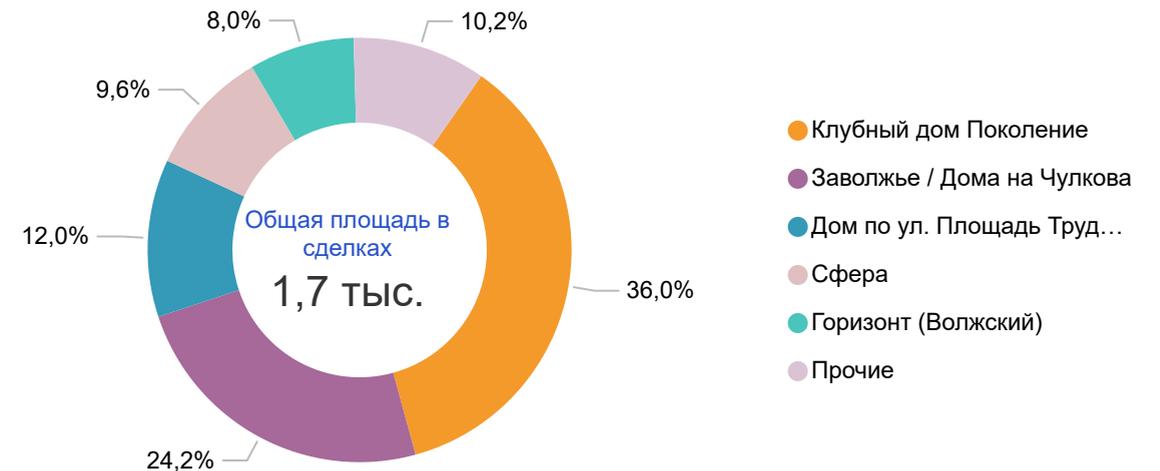
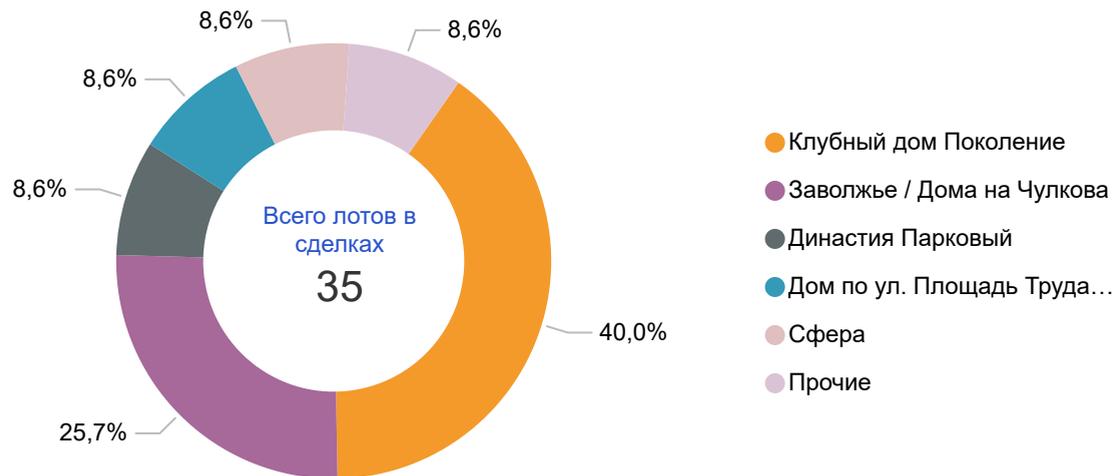
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



* Данные за январь 2026 г. неполные по дате договора.

СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь

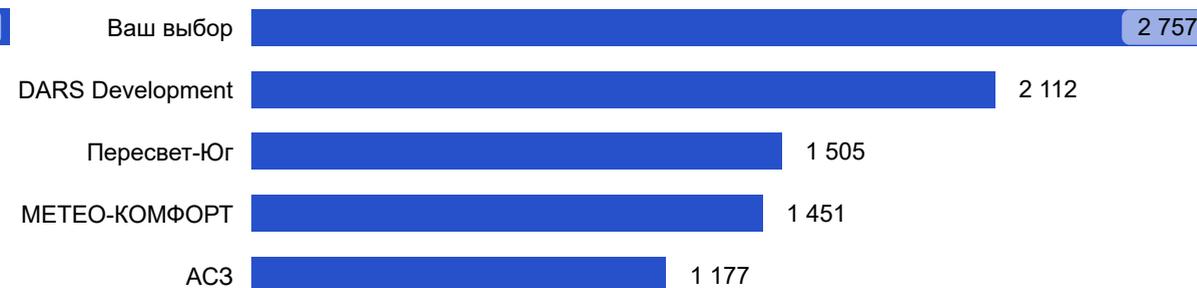
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоград. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

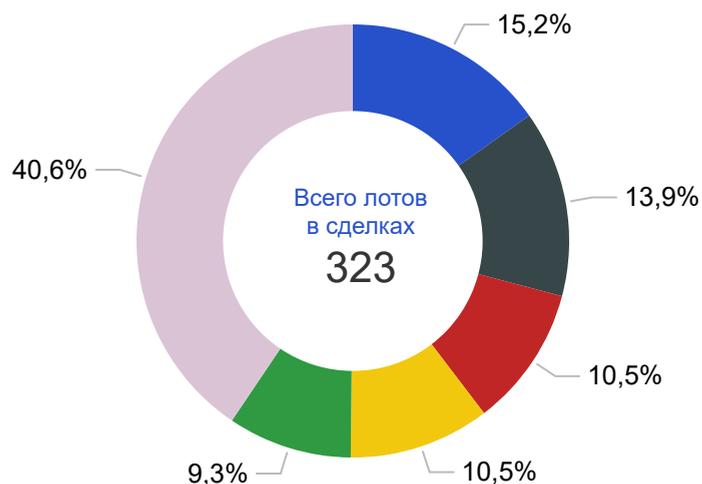
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- Ваш выбор
- DARS Development
- МЕТЕО-КОМФОРТ
- Пересвет-Юг
- АСЗ
- Прочие



- Ваш выбор
- DARS Development
- Пересвет-Юг
- МЕТЕО-КОМФОРТ
- АСЗ
- Прочие

* Данные за январь 2026 г. неполные по дате договора.

СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

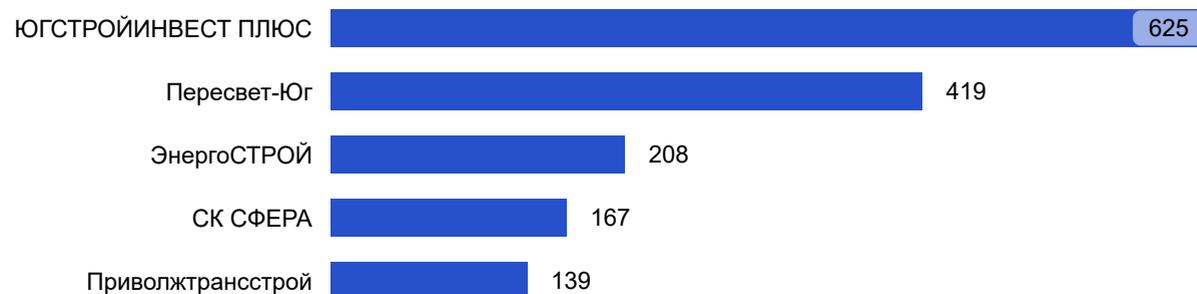
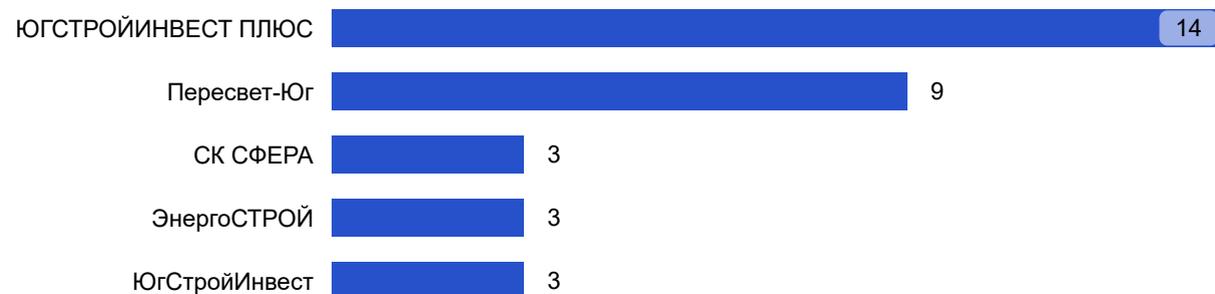
Период: январь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

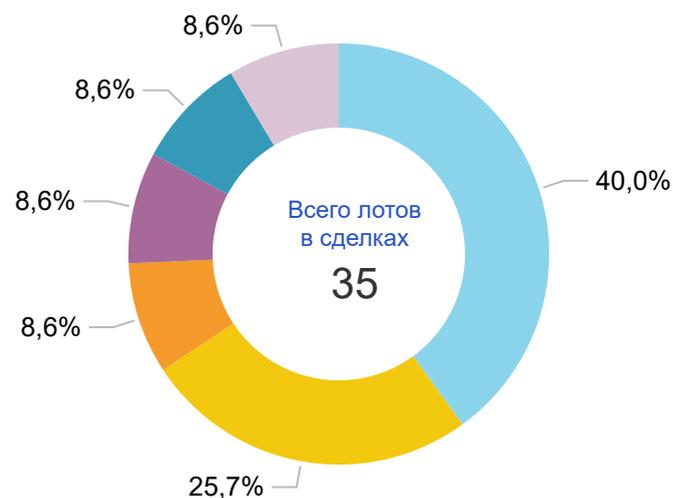
Волгоградская область. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

Кол-во, шт

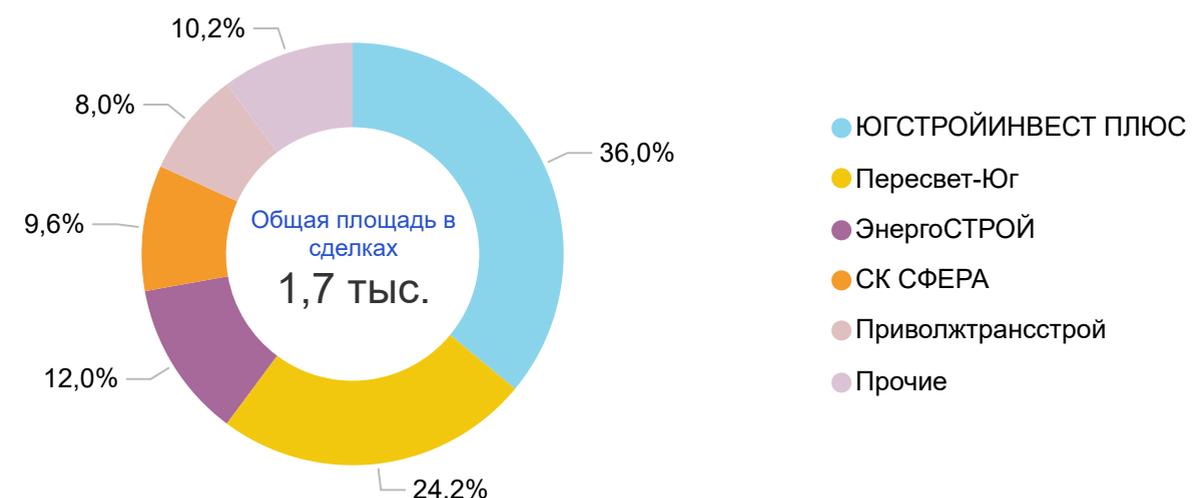
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС
- Пересвет-Юг
- СК СФЕРА
- ЭнергоСТРОЙ
- ЮгСтройИнвест
- Прочие



- ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС
- Пересвет-Юг
- ЭнергоСТРОЙ
- СК СФЕРА
- Приволжтрансстрой
- Прочие

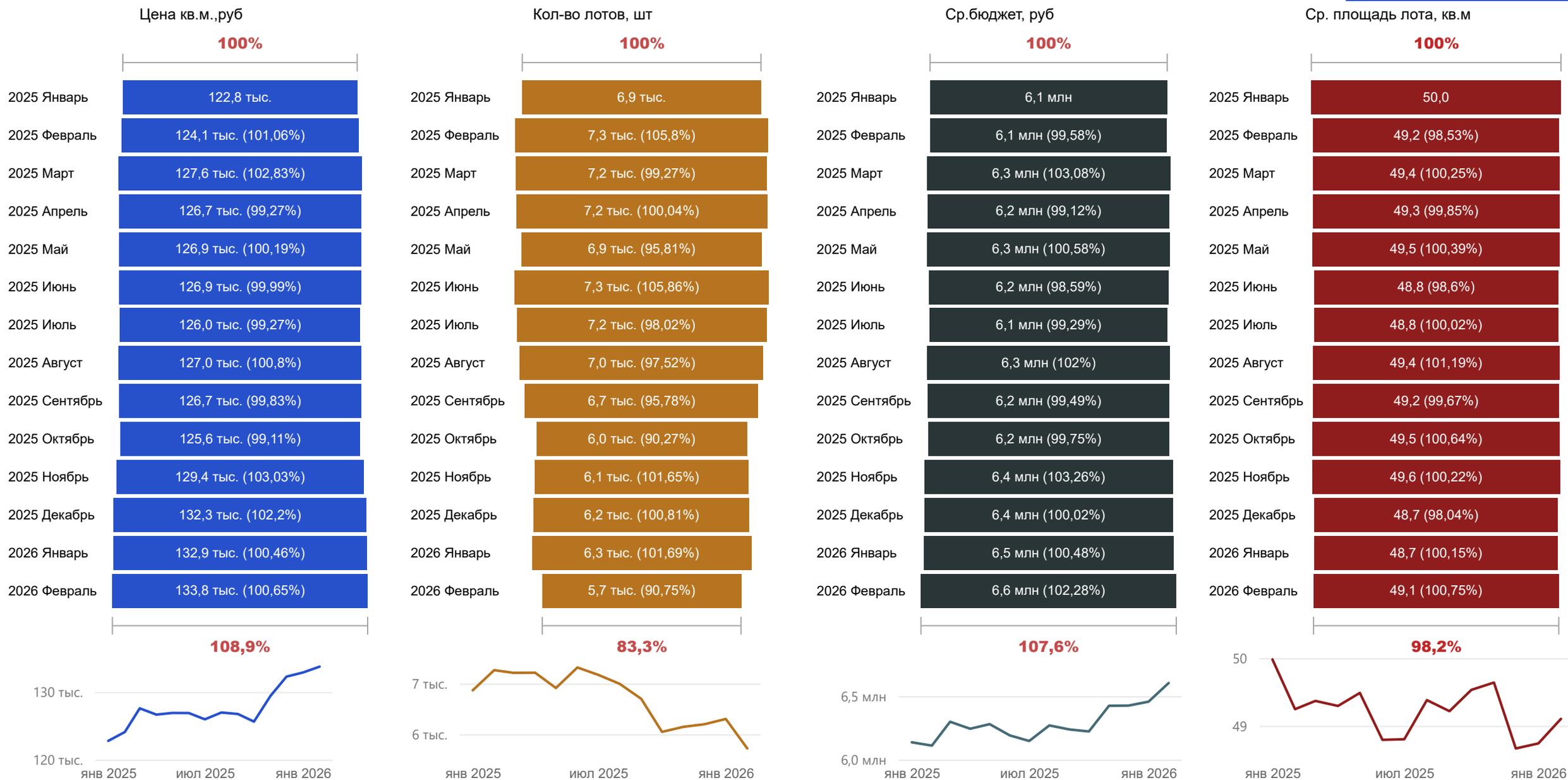
* Данные за январь 2026 г. неполные по дате договора.

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

Волгоград

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

Волгоградская область

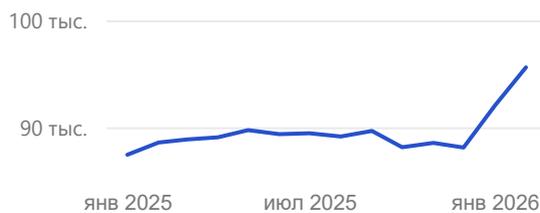
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

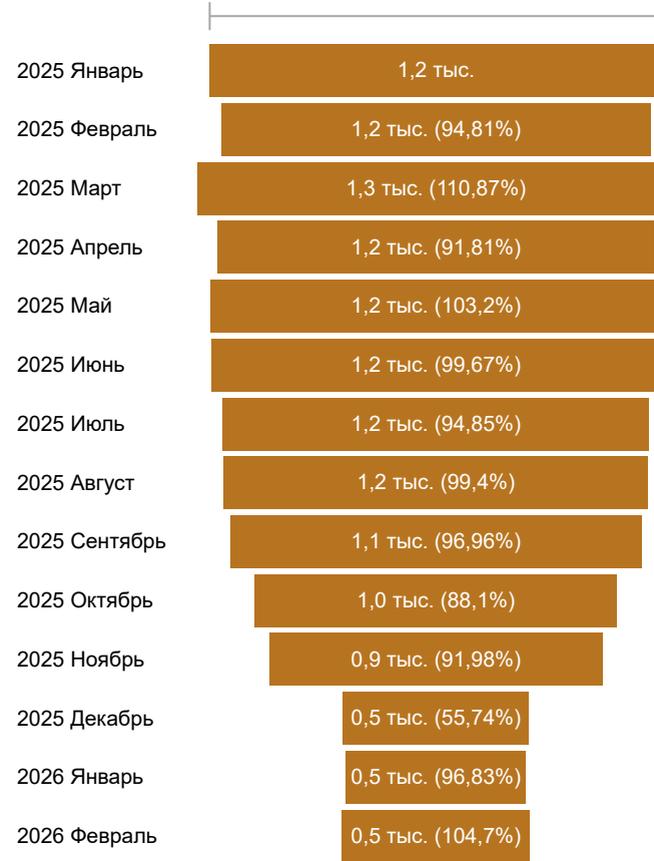


109,3%

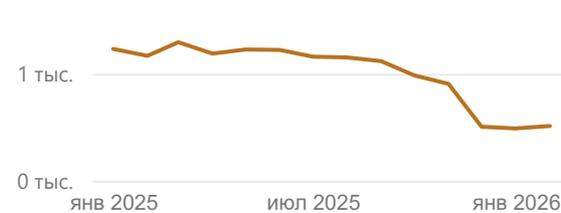


Кол-во лотов, шт

100%



41,6%



Ср. бюджет, руб

100%



109,9%

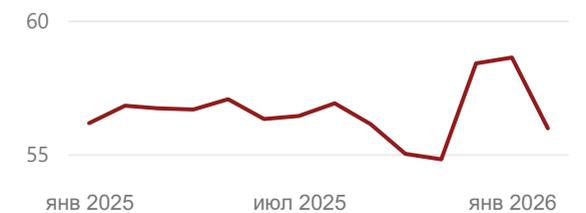


Ср. площадь лота, кв.м

100%



99,7%

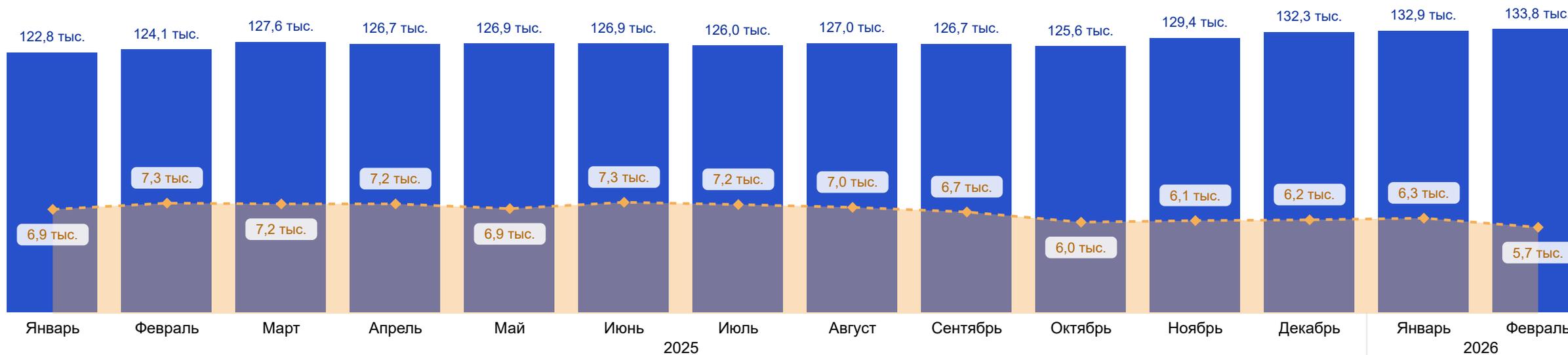


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

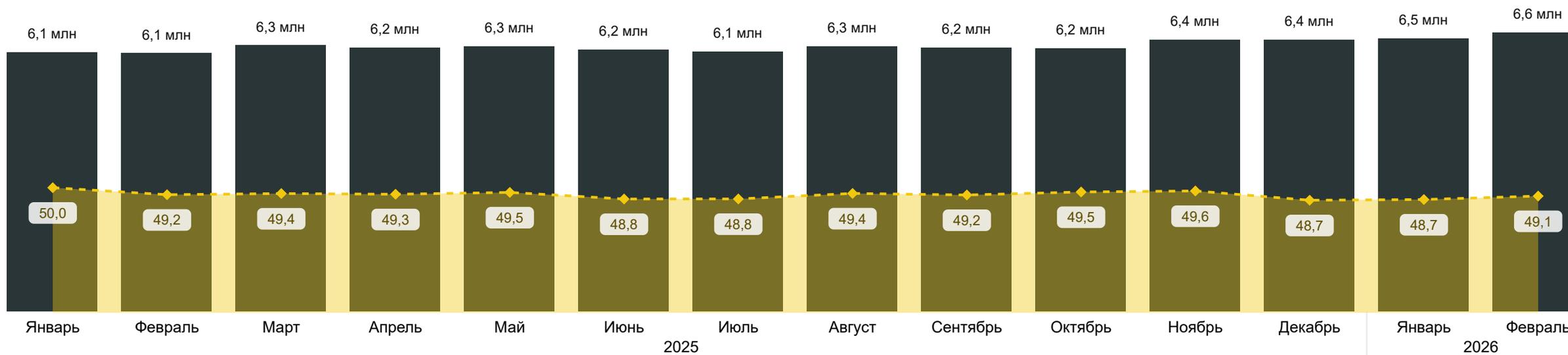
Волгоград

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



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

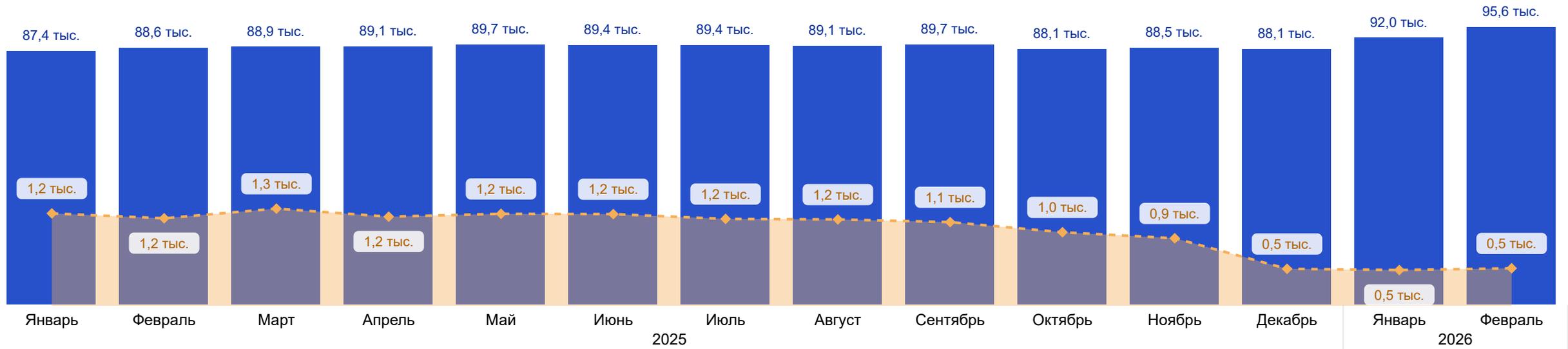


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

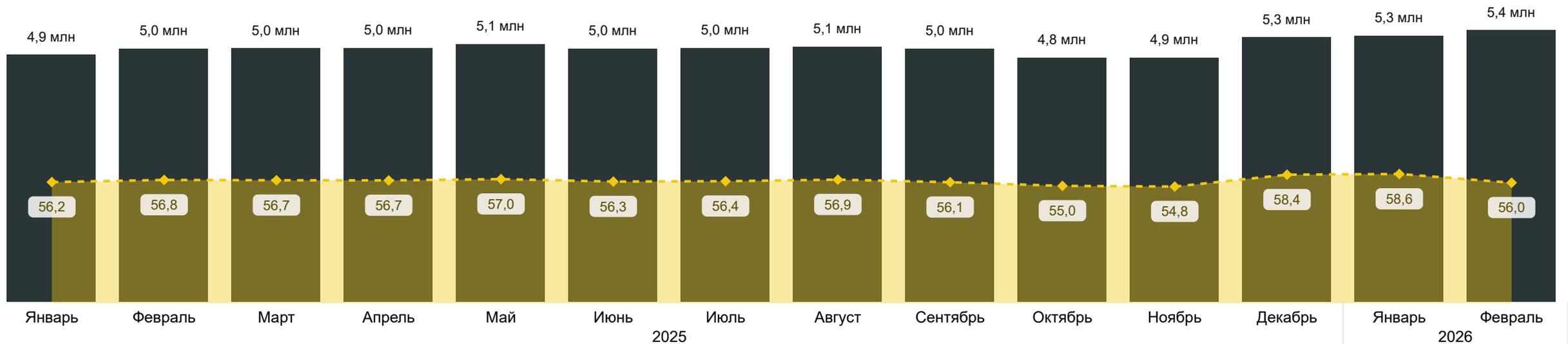
Волгоградская область

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 ФЕВРАЛЬ 2026

bnMAP.pro

Волгоград

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес
1. Строительство не начато			
ср/взв цена кв.м, руб.	146,5 тыс.	127,9 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	7,0 тыс.	5,7 тыс.	
2. Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.	126,9 тыс.	130,7 тыс.	183,2 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	27,8 тыс.	19,8 тыс.	16,7 тыс.
3. Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.	105,8 тыс.	140,4 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	11,8 тыс.	18,0 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	115,1 тыс.	128,1 тыс.	210,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	68,5 тыс.	62,5 тыс.	4,7 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии			
ср/взв цена кв.м, руб.	115,7 тыс.	136,0 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	3,8 тыс.	3,7 тыс.	
6. Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	107,5 тыс.	146,6 тыс.	164,0 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	4,1 тыс.	31,6 тыс.	20,3 тыс.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ. РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ НА ФЕВРАЛЬ 2026

bnMAP.pro

Волгоградская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт
1. Строительство не начато		
ср/взв цена кв.м, руб.		116,5 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		2,5 тыс.
2. Работы нулевого цикла		
ср/взв цена кв.м, руб.	87,0 тыс.	119,2 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	2,2 тыс.	2,2 тыс.
3. Начало монтажных работ		
ср/взв цена кв.м, руб.	81,3 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	1,3 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы		
ср/взв цена кв.м, руб.	81,7 тыс.	94,3 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	1,4 тыс.	20,8 тыс.
6. Введен в эксплуатацию		
ср/взв цена кв.м, руб.	92,8 тыс.	95,2 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	4,9 тыс.	9,9 тыс.