

bnMAP.pro

Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2024-2026 ГГ.

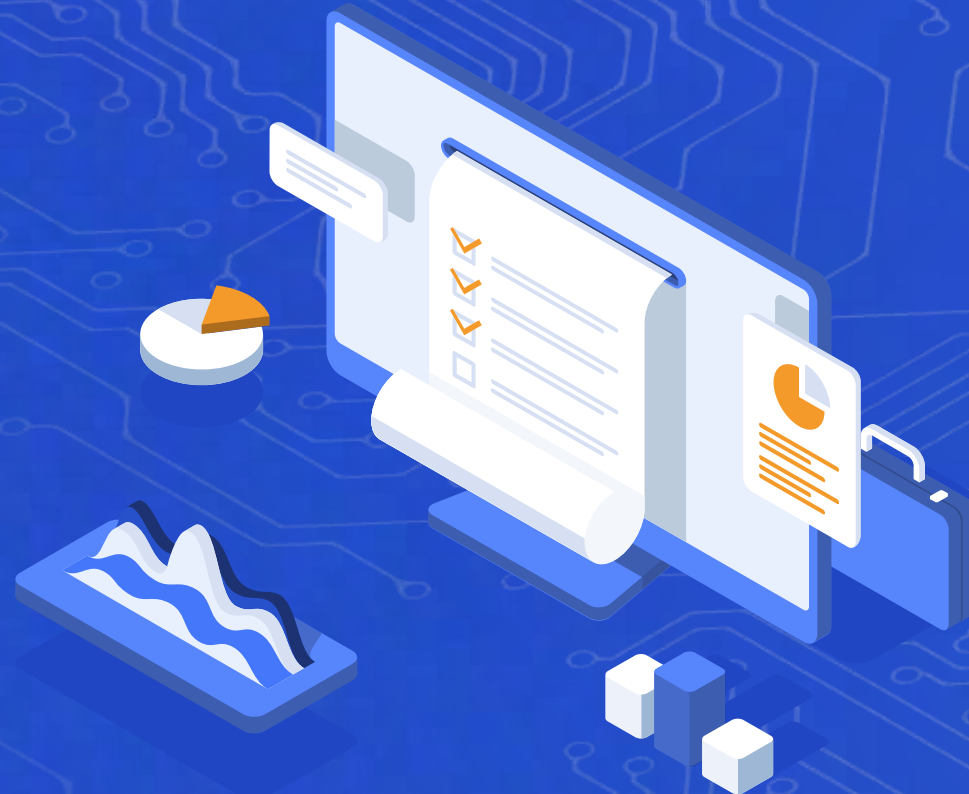
РЕСПУБЛИКА КРЫМ И Г. СЕВАСТОПОЛЬ

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.

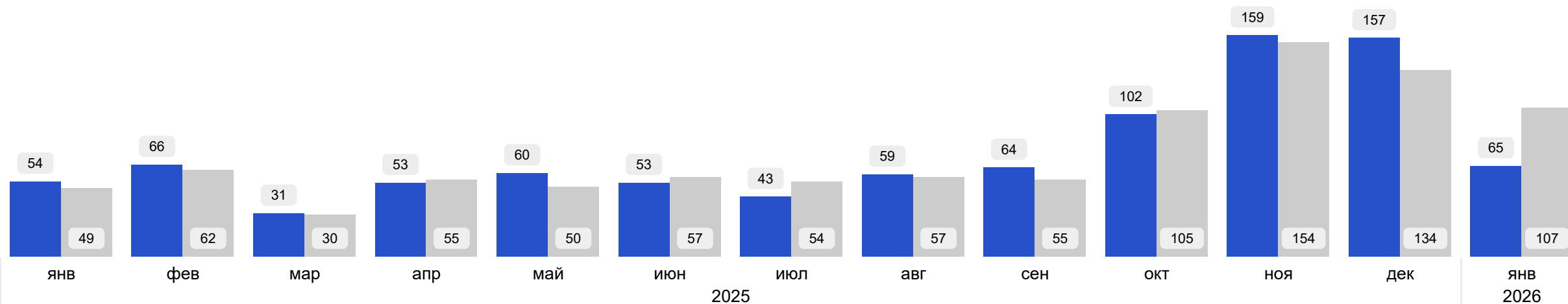
Ценообразование представлено на основе расчетных методов. **Средние** показатели рассчитаны как **средневзвешенные** показатели на группу.

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.

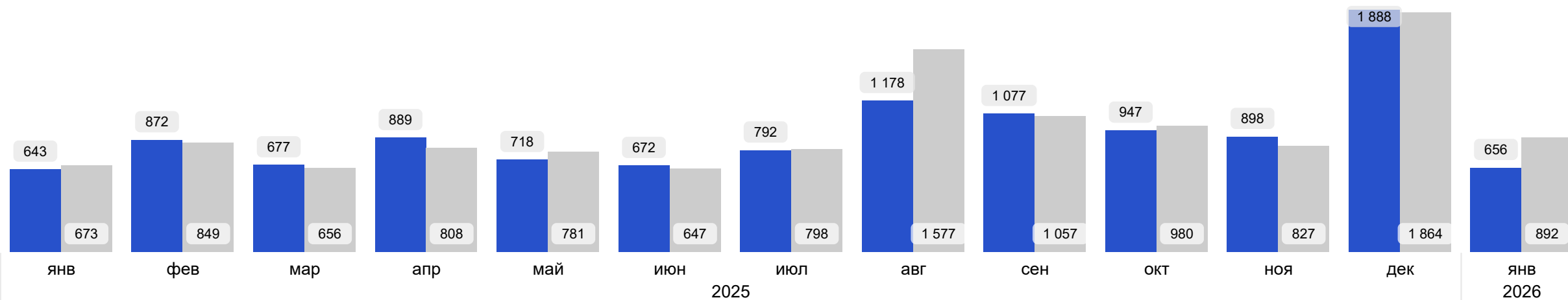
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, ШТ., ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ, 2025-2026 ГГ.

Севастополь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



Республика Крым



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

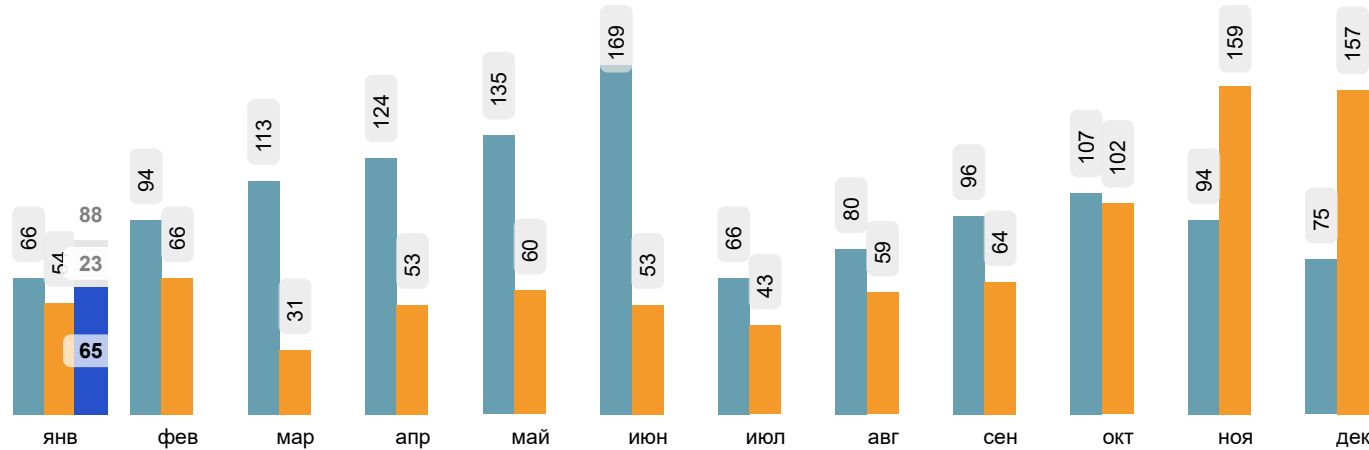
по Дате регистрации
 по Дате договора

Севастополь. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-декабрь

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026

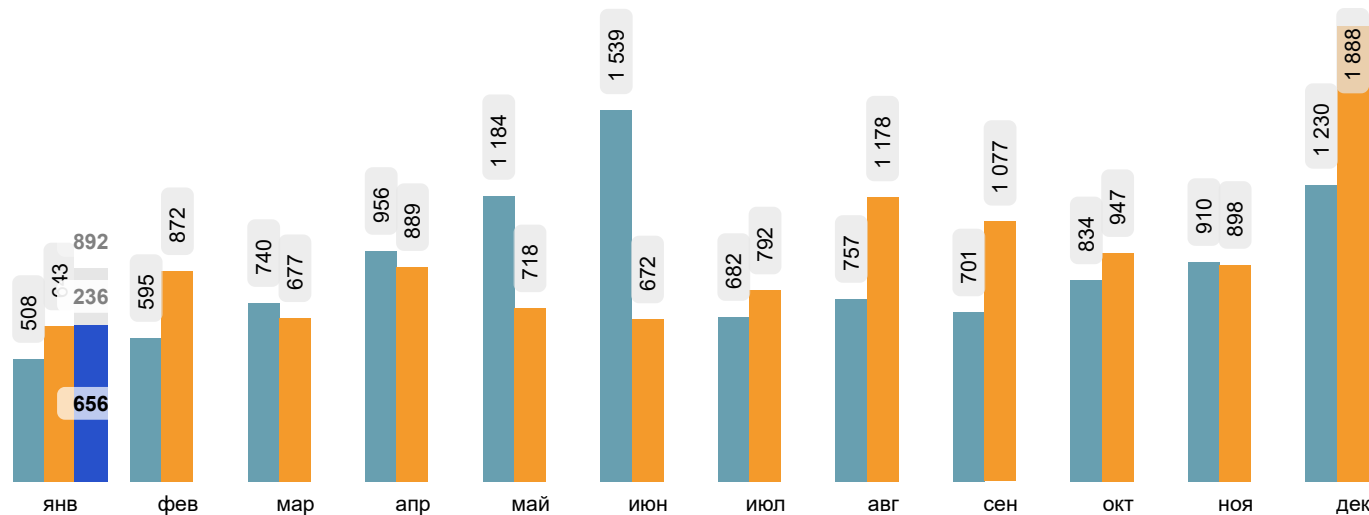


Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Севастополь	1,22 тыс.	0,90 тыс.	↓ -26,1%
Республика Крым	10,64 тыс.	11,25 тыс.	↑ 5,8%

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

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

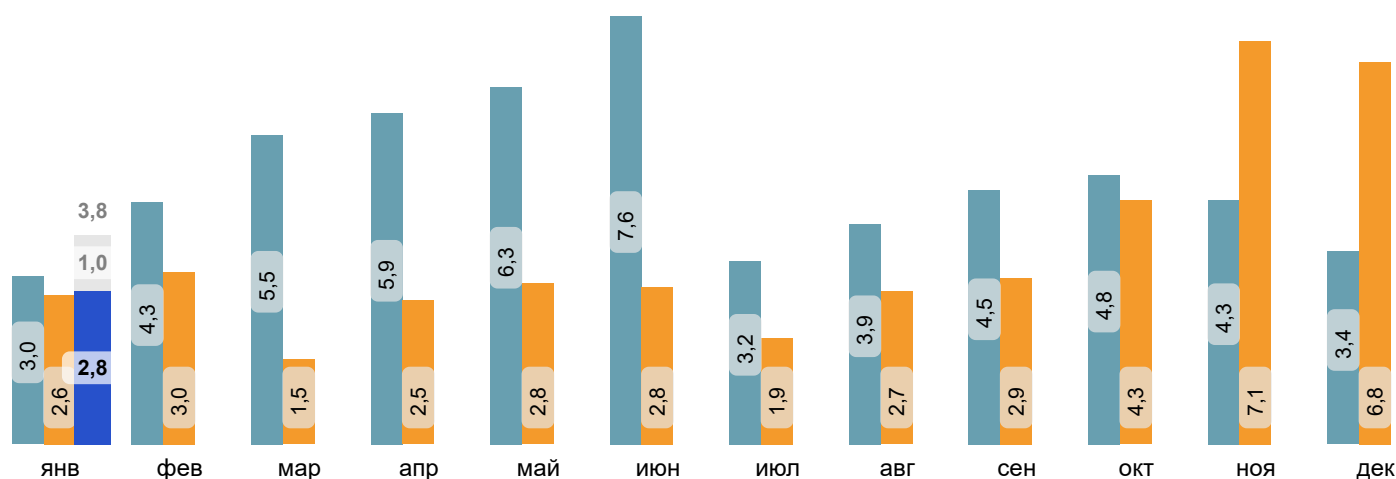
Локация	2024		2025	
	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Севастополь	3	0,2%		
Республика Крым	44	0,4%	61	0,5%

■ Прогнозные показатели

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

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

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026



Период: январь-декабрь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

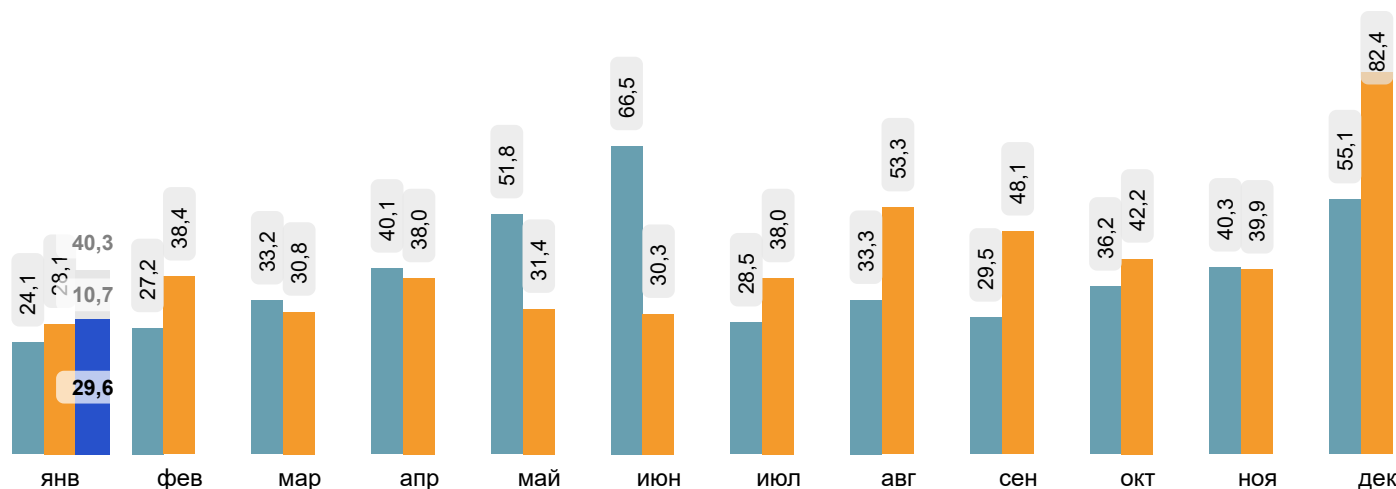
Локация	2024	2025
Севастополь	56,6 тыс.	41,1 тыс.
Республика Крым	466,0 тыс.	501,1 тыс.

Динамика 25/24

↓ -27,4%
↑ 7,5%

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

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025
Севастополь	46,4	45,6
Республика Крым	43,8	44,5

Динамика 25/24

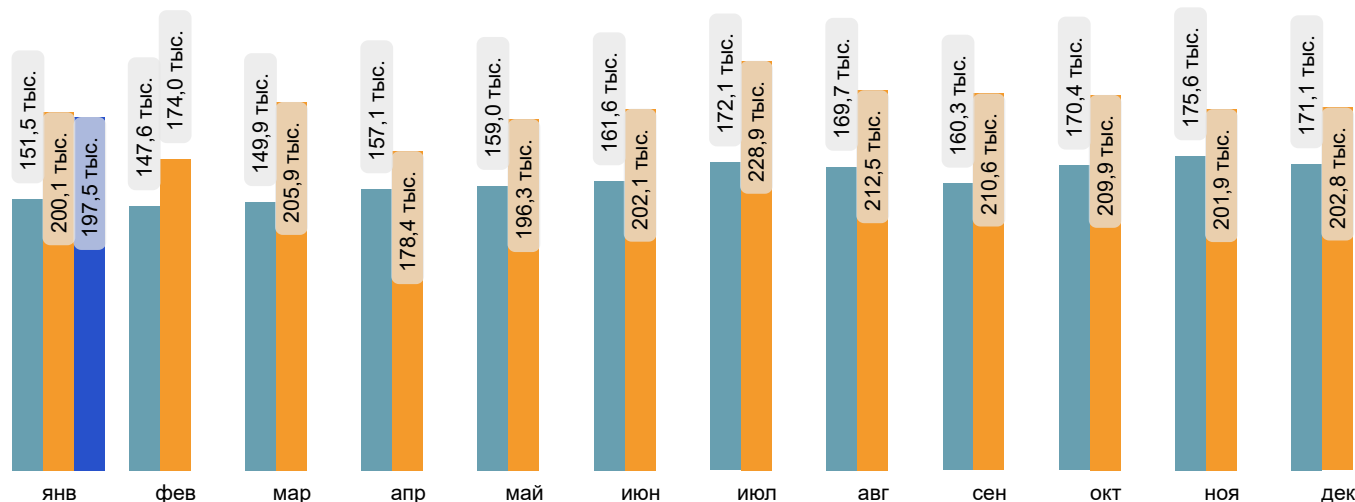
↓ -1,8%
↑ 1,7%

■ Прогнозные показатели

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

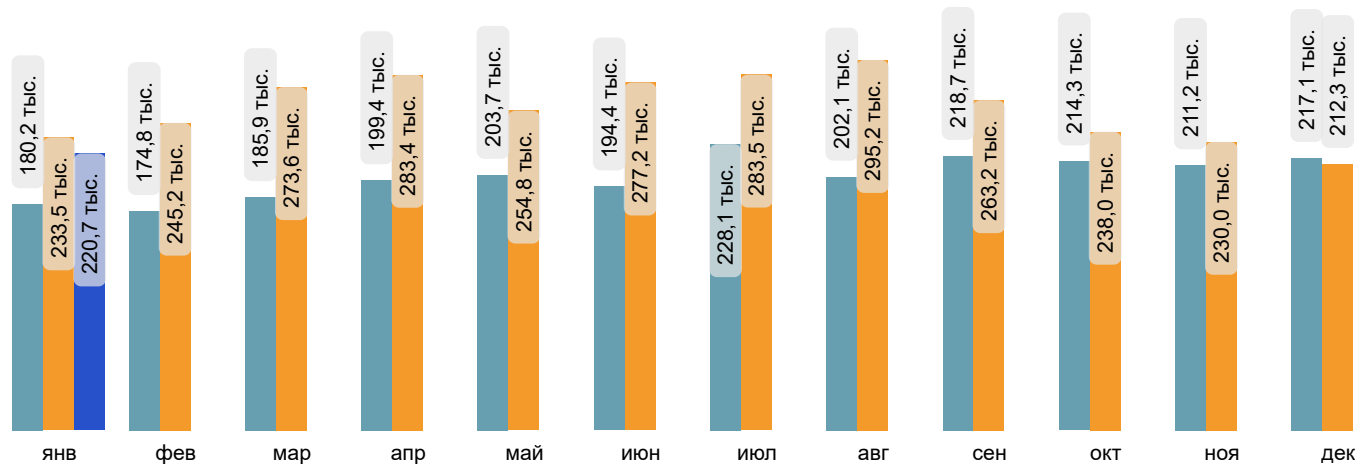
Севастополь. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026



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

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026



Период: **январь-декабрь**

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Севастополь	8,84 млрд	8,07 млрд
Республика Крым	91,82 млрд	124,91 млрд

Динамика 25/24

↓ -8,6%
↑ 36,0%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Севастополь	161,5 тыс.	201,7 тыс.
Республика Крым	203,1 тыс.	254,2 тыс.

Динамика 25/24

↑ 24,9%
↑ 25,1%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Севастополь	7,5 млн	9,2 млн
Республика Крым	8,8 млн	11,2 млн

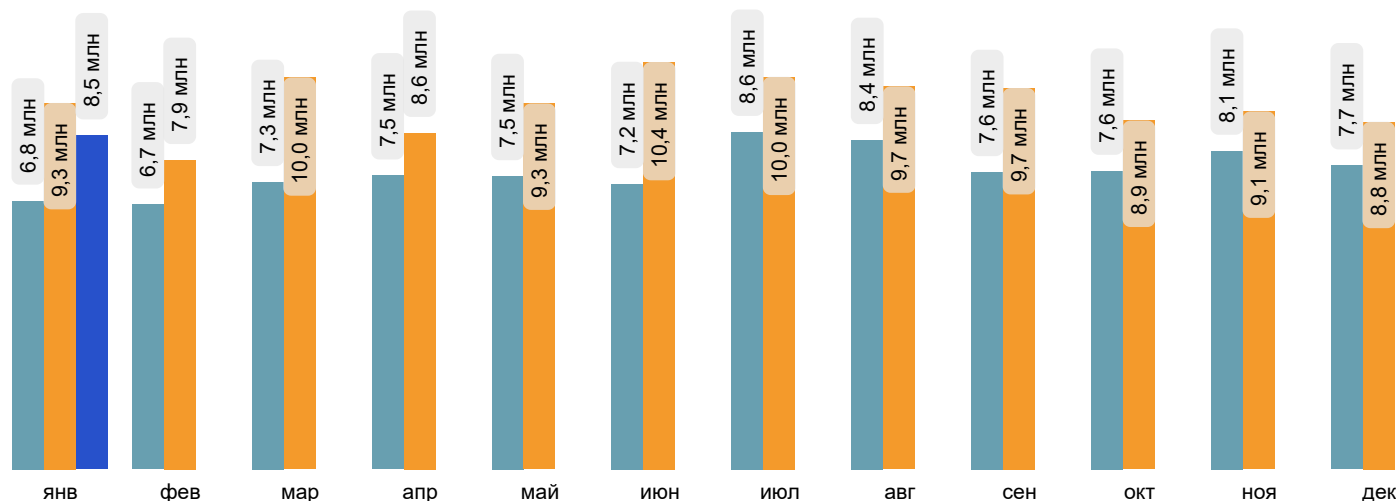
Динамика 25/24

↑ 21,9%
↑ 27,1%

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

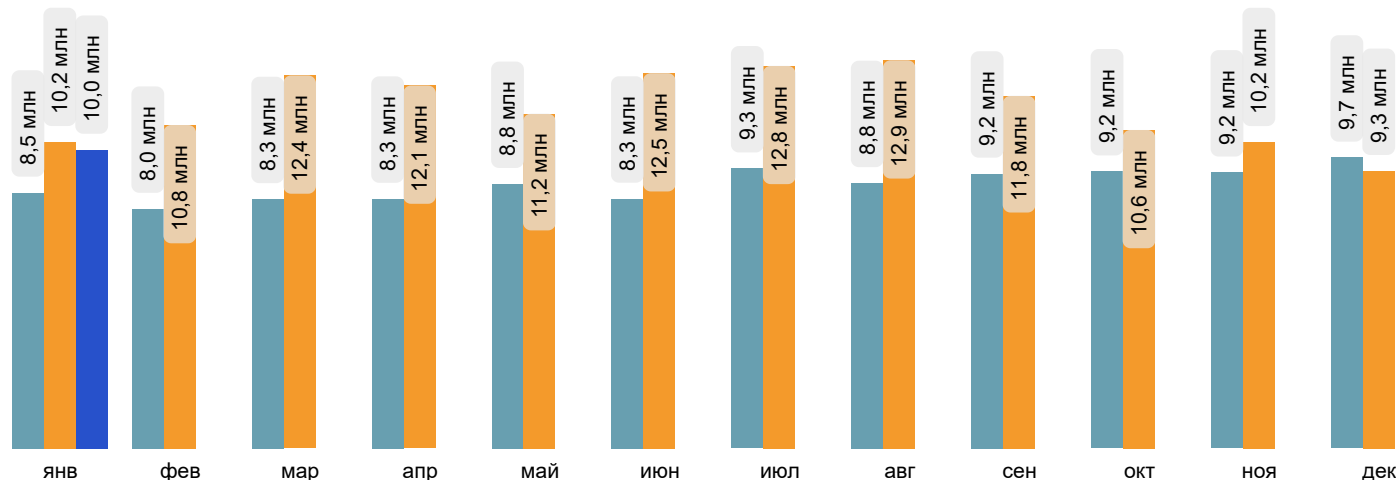
Севастополь. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026



Республика Крым. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2024 ● 2025 ● 2026



Период: **январь-декабрь**

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
Севастополь	8,84 млрд	8,07 млрд
Республика Крым	91,82 млрд	124,91 млрд

Динамика 25/24

↓ -8,6%
↑ 36,0%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
Севастополь	161,5 тыс.	201,7 тыс.
Республика Крым	203,1 тыс.	254,2 тыс.

Динамика 25/24

↑ 24,9%
↑ 25,1%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
Севастополь	7,5 млн	9,2 млн
Республика Крым	8,8 млн	11,2 млн

Динамика 25/24

↑ 21,9%
↑ 27,1%

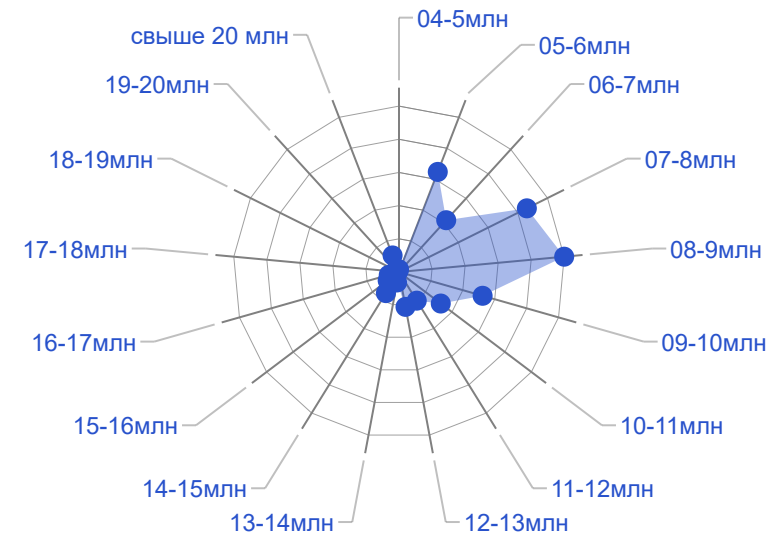
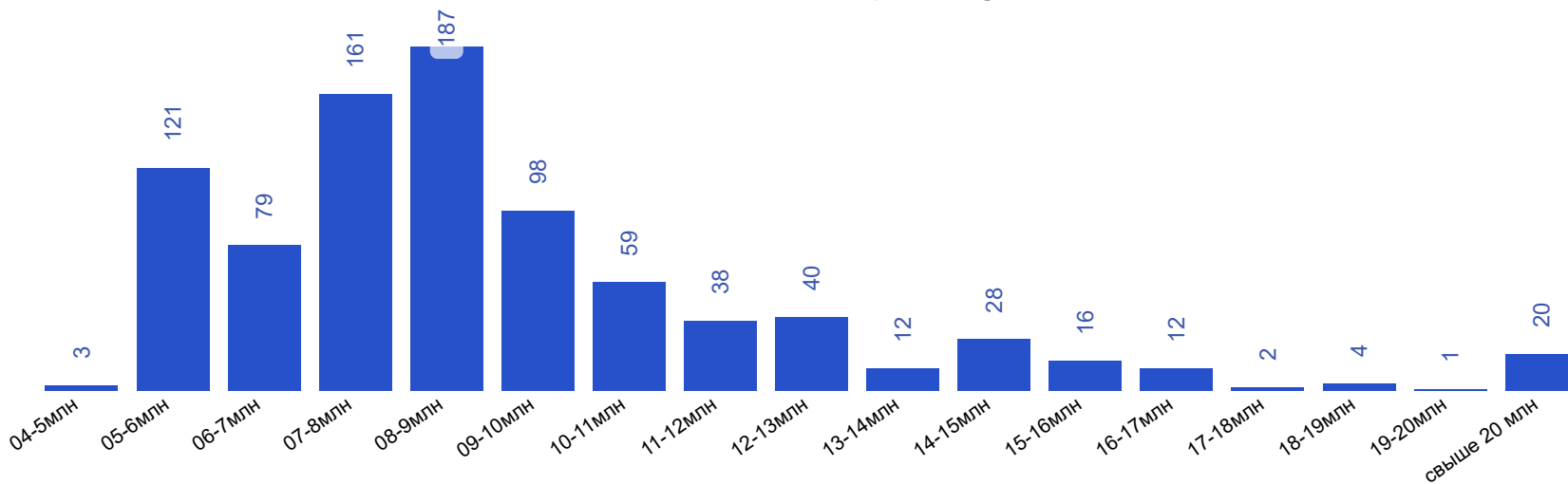
* Данные за январь 2026 г. неполные по дате договора.

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

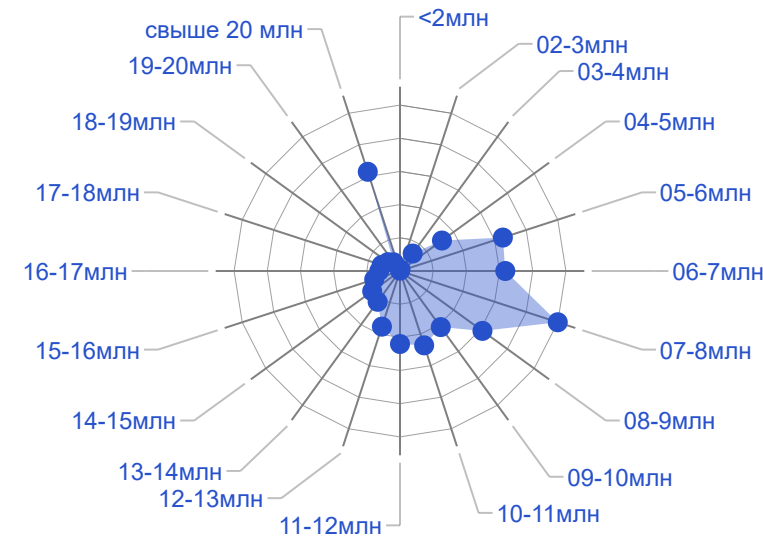
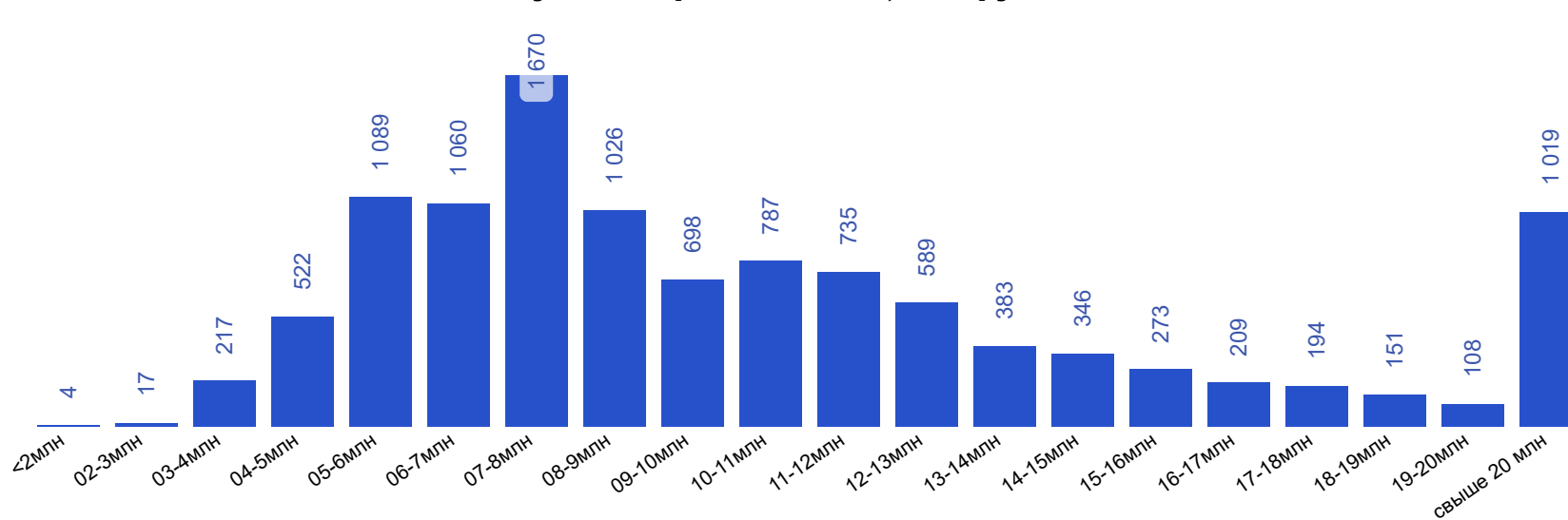
Период: январь-декабрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Севастополь. Бюджет, млн.руб.



Республика Крым. Бюджет, млн.руб.

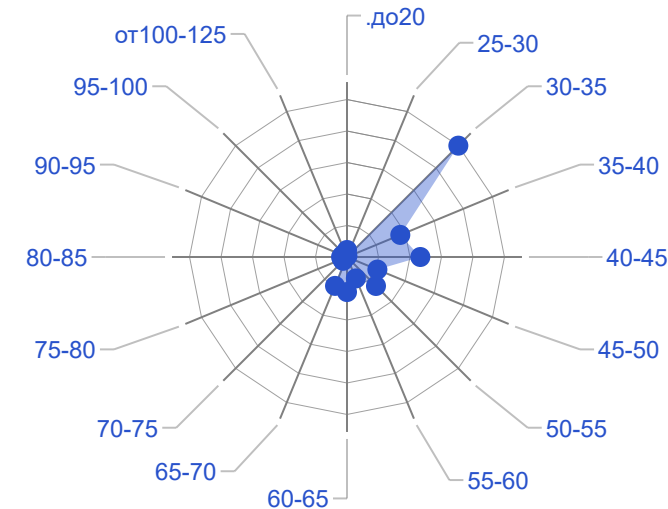
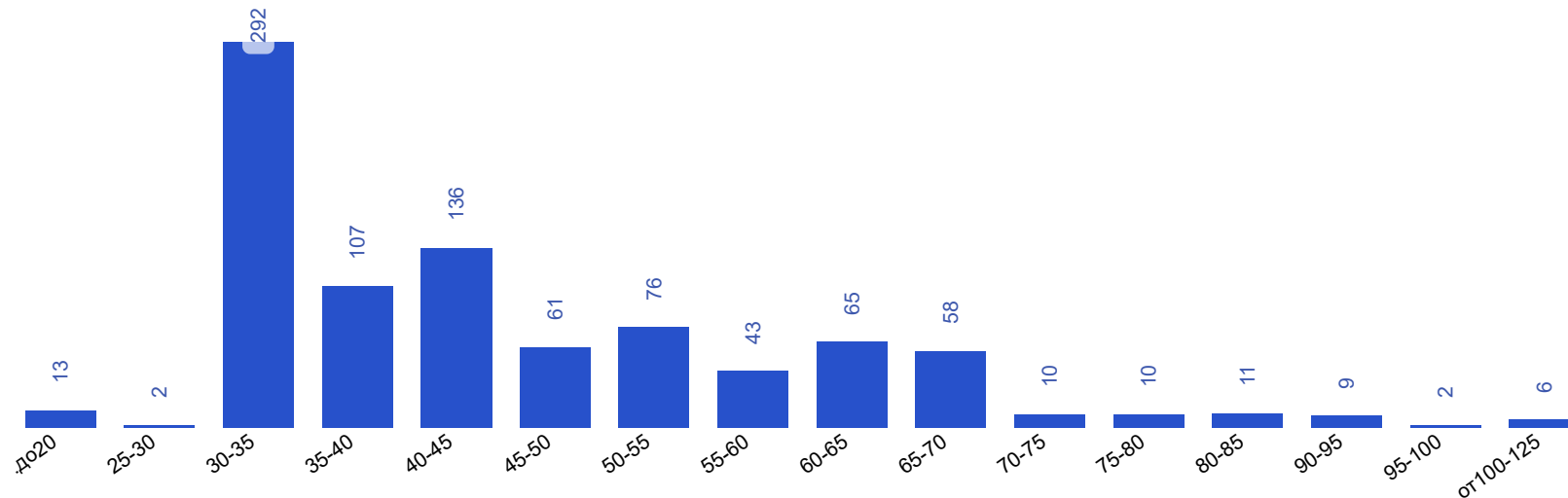


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2025Г.

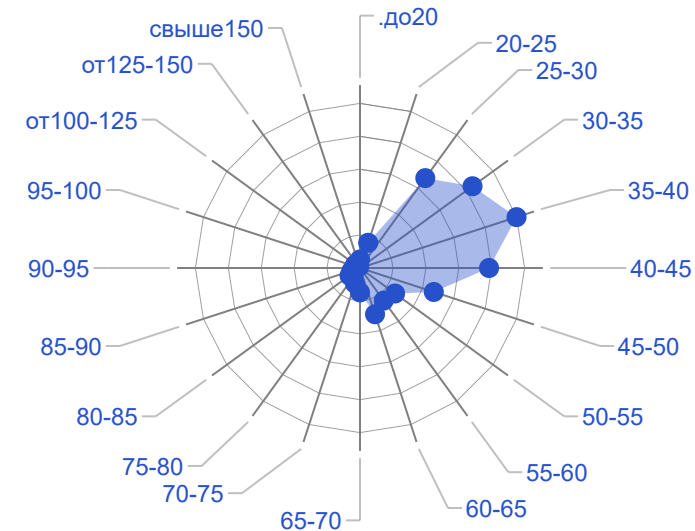
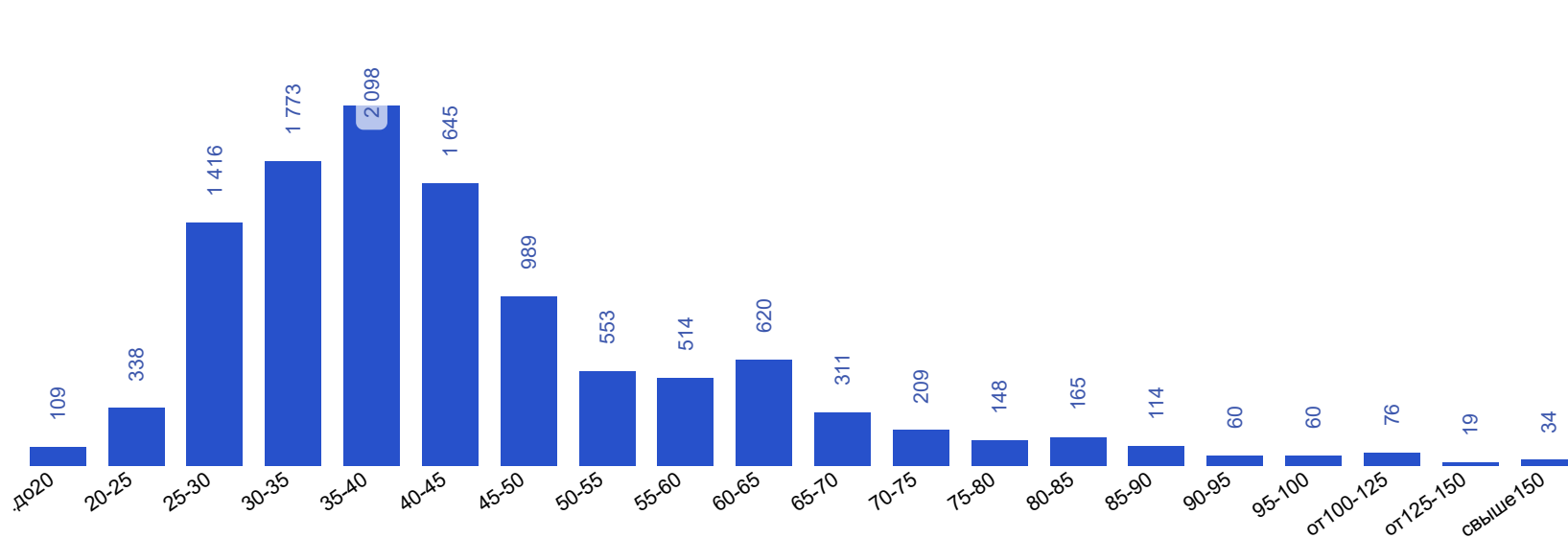
Период: январь-декабрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Севастополь. Площадь, кв.м



Республика Крым. Площадь, кв.м

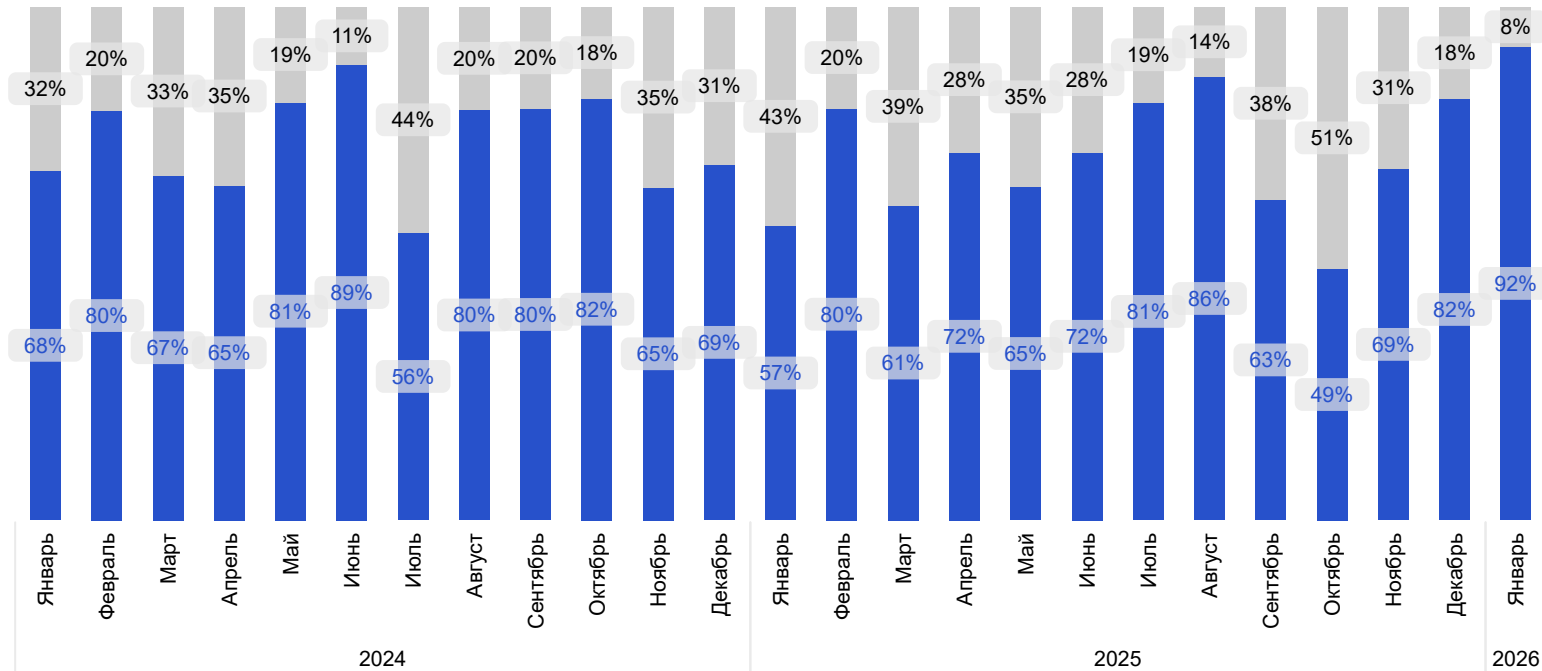


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2024-2026ГГ.

Севастополь. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

● Ипотека ● Нет



Период: январь-декабрь

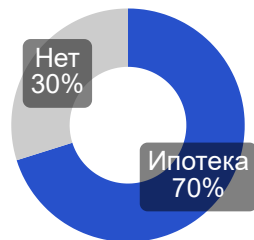
Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Севастополь	916	632	↓ -31,0%

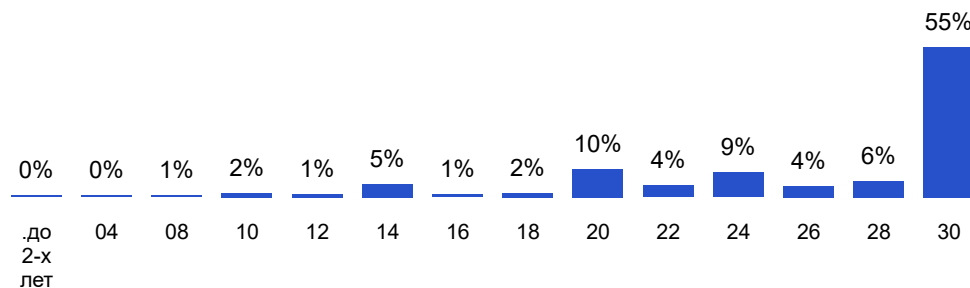
Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Севастополь	75,1%	70,1%	↓

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

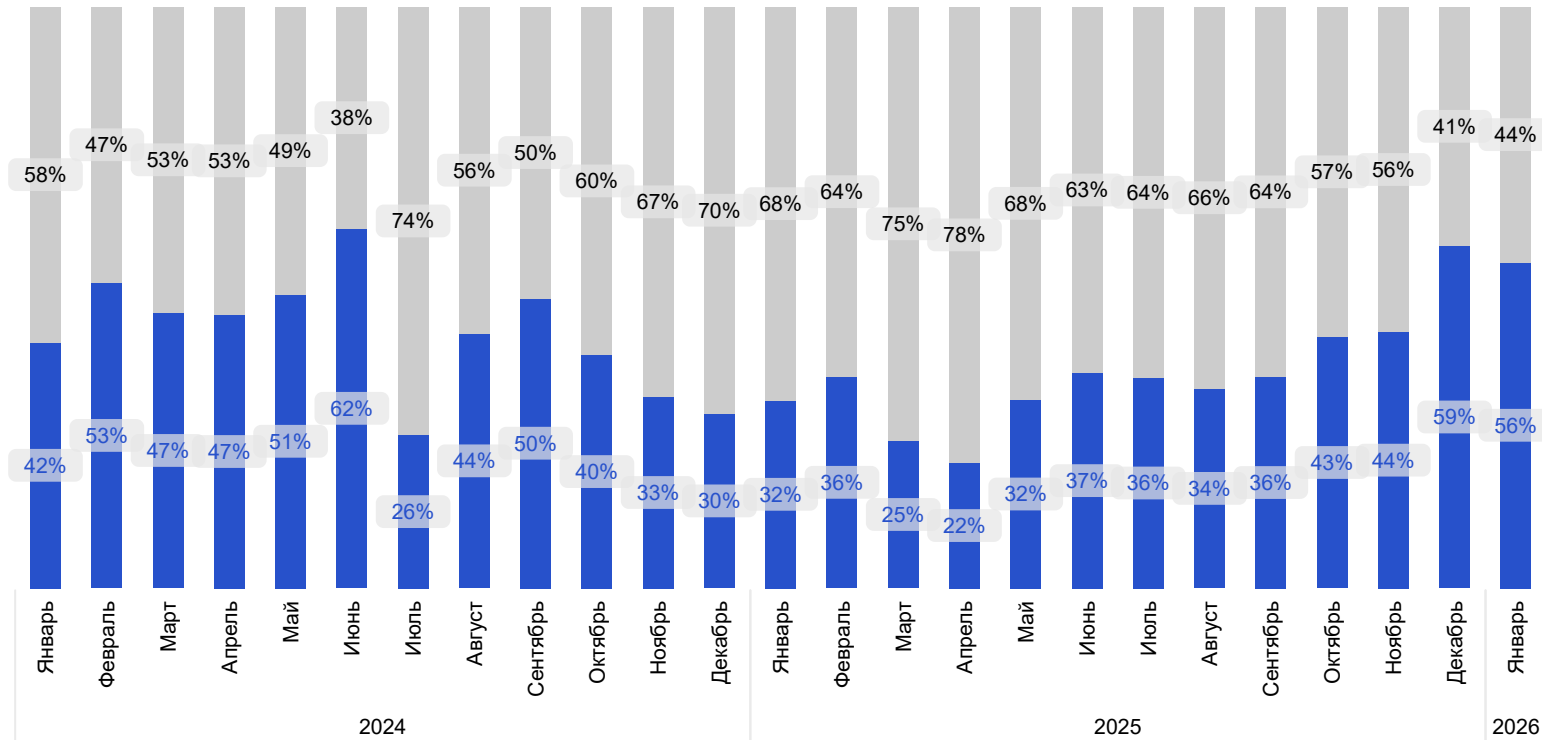
Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Севастополь	26,1	26,2	↑

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

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

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

● Ипотека ● Нет



Период: январь-декабрь

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Республика Крым	4 748	4 375

Динамика 25/24

↓ -7,9%

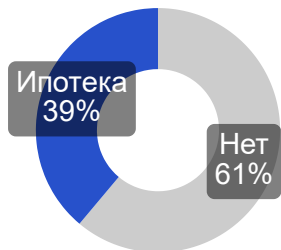
Доля сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Республика Крым	44,6%	38,9%

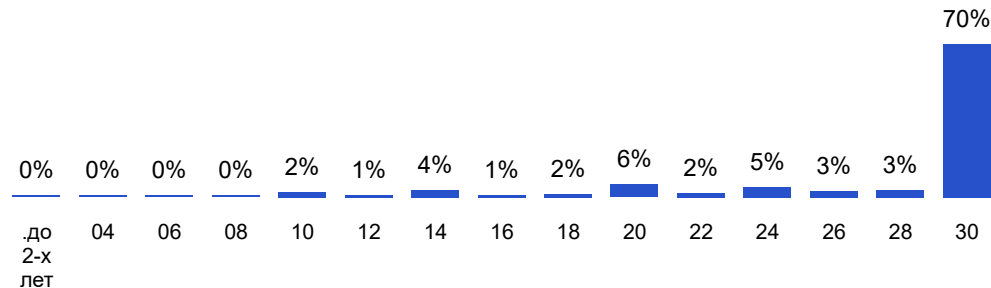
Динамика 25/24

↓

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
Республика Крым	25,8	27,1

Динамика 25/24

↑

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

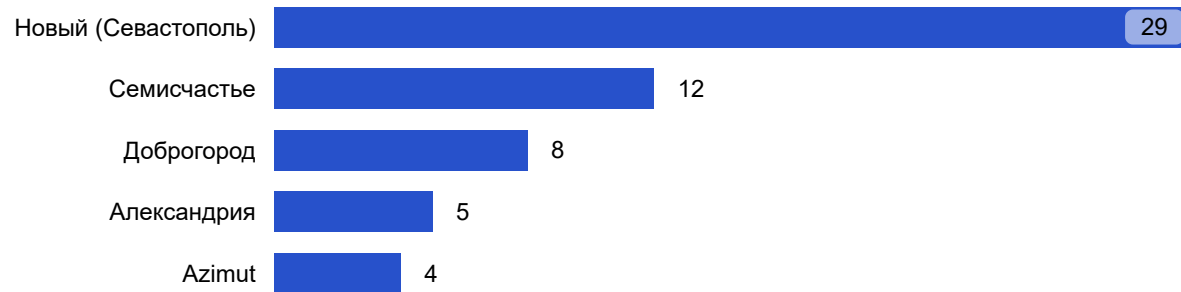
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь

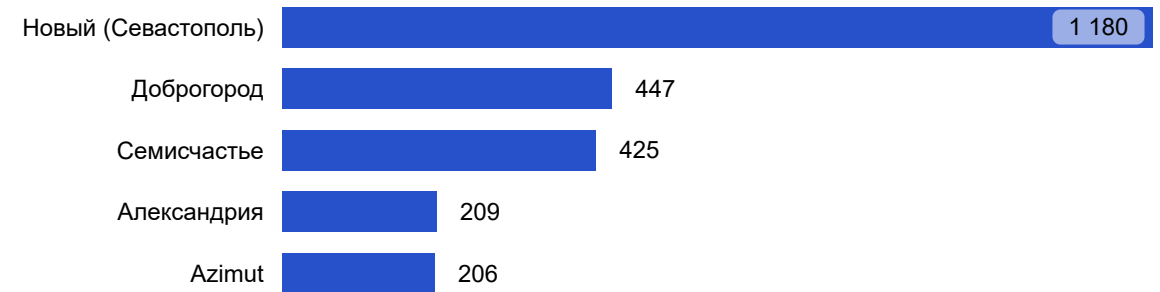
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Севастополь. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

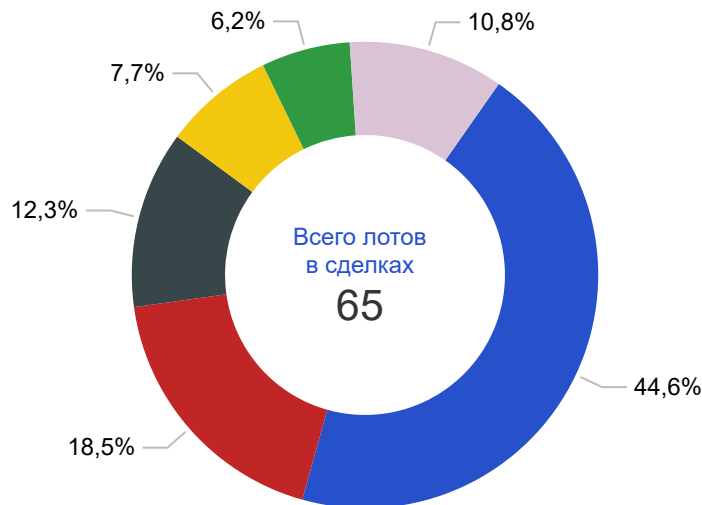
Кол-во, шт



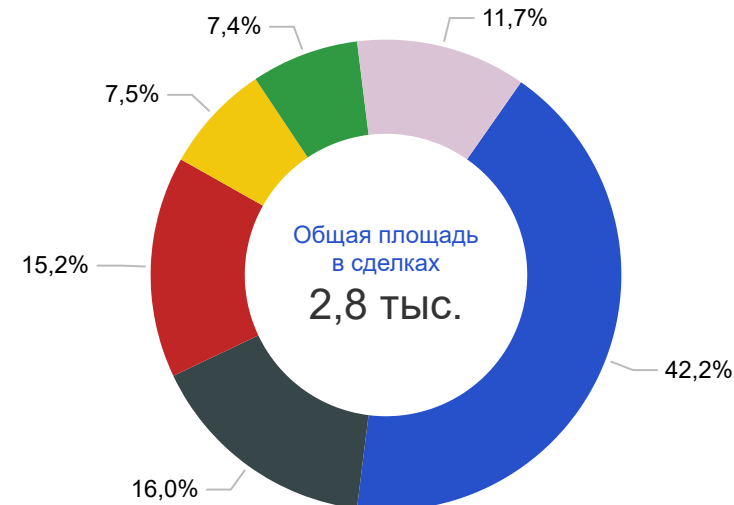
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Новый (Севастополь)
- Семисчастье
- Доброгород
- Александрия
- Azimut
- Прочие



- Новый (Севастополь)
- Доброгород
- Семисчастье
- Александрия
- Azimut
- Прочие

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

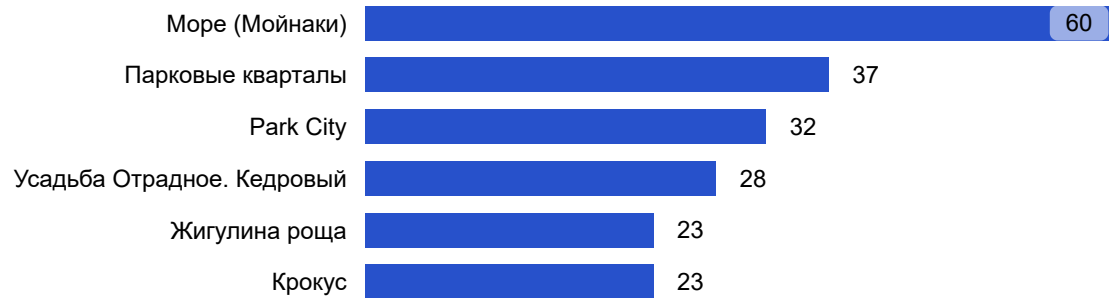
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: [январь](#)

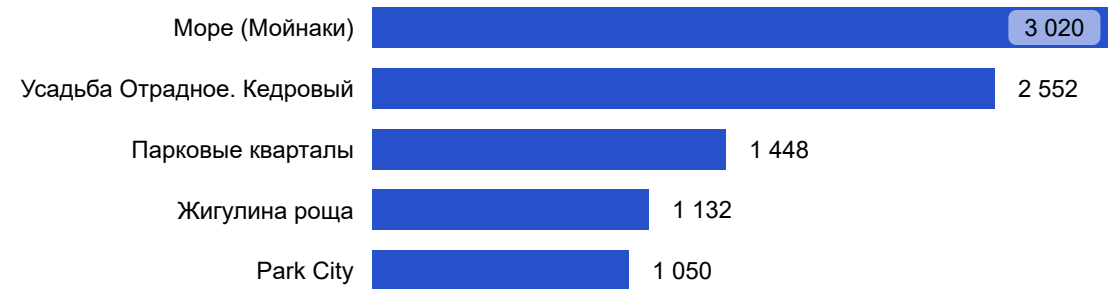
Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

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

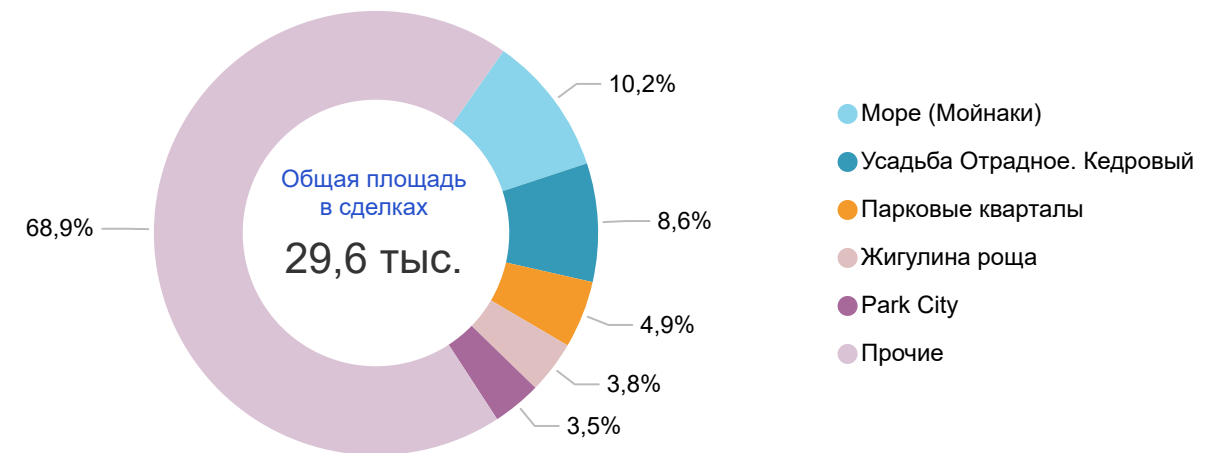
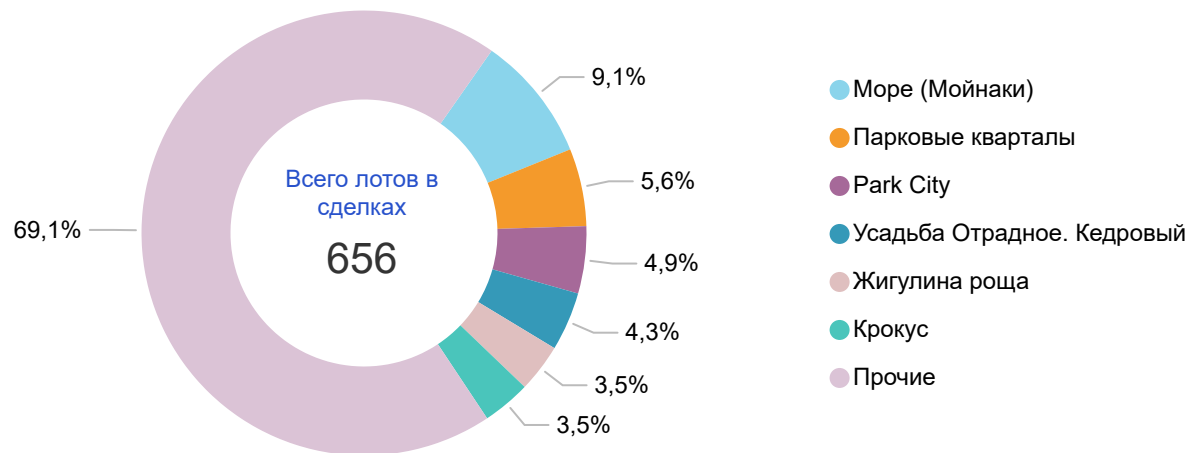
Кол-во, шт



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

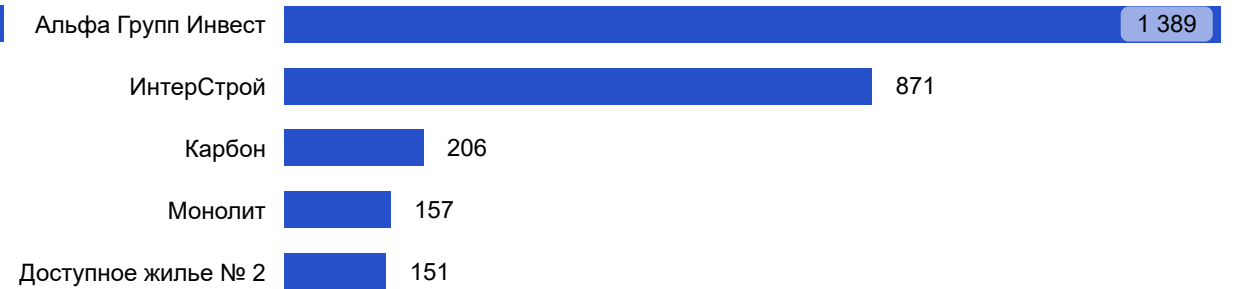
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Севастополь. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

Кол-во, шт



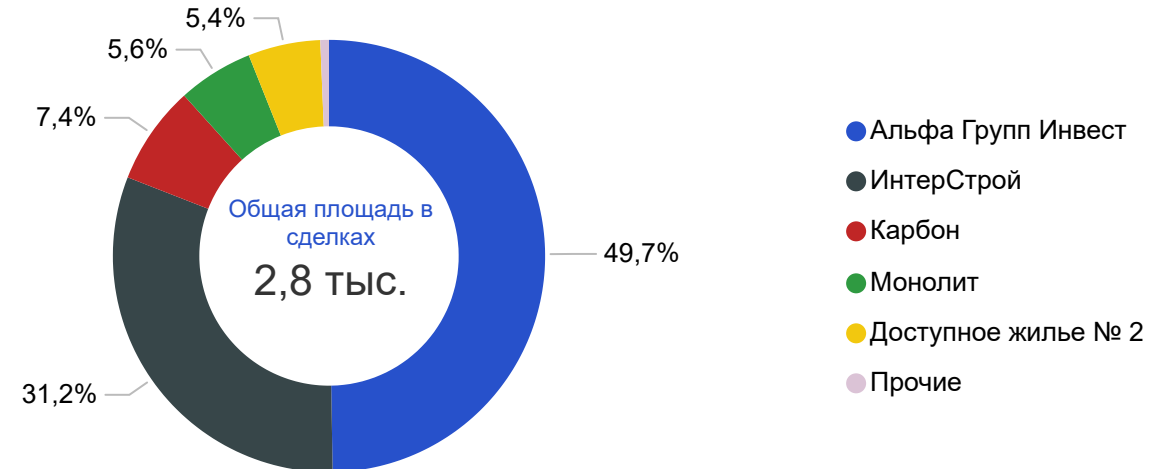
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- Альфа Групп Инвест
- ИнтерСтрой
- Карбон
- Доступное жилье № 2
- Монолит
- Прочие



- Альфа Групп Инвест
- ИнтерСтрой
- Карбон
- Монолит
- Доступное жилье № 2
- Прочие

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

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

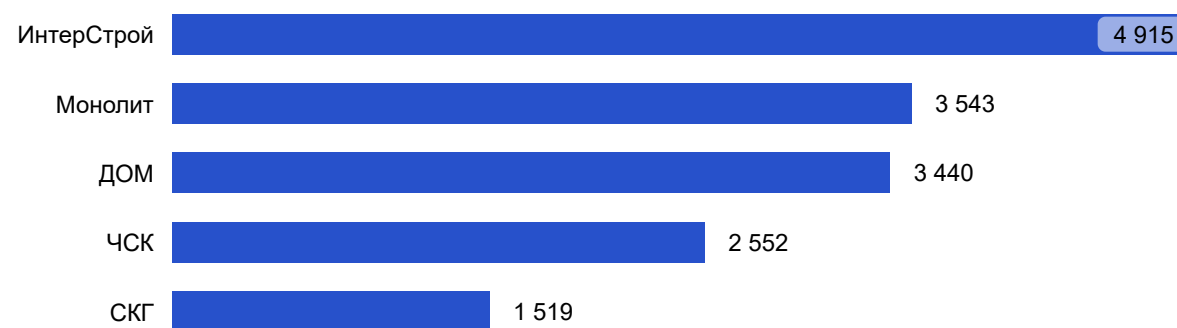
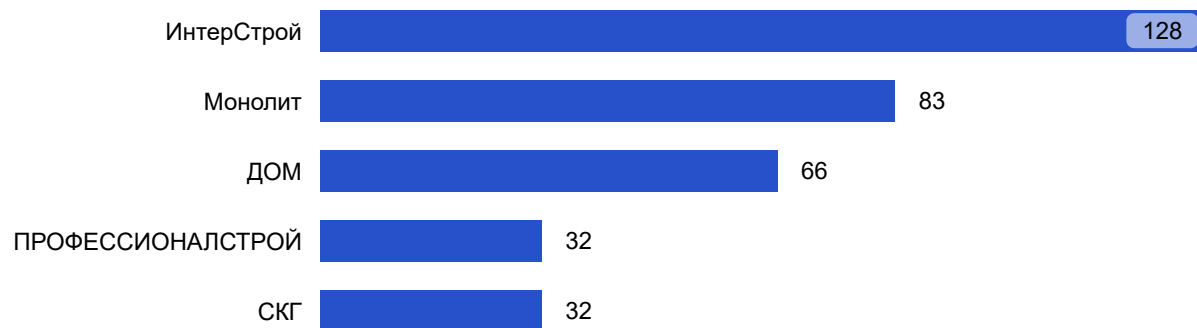
Период: январь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

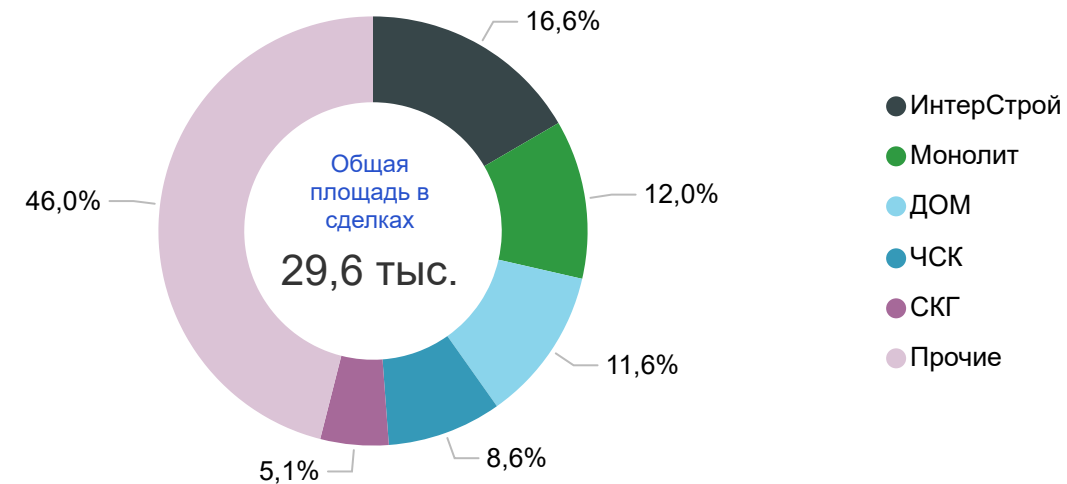
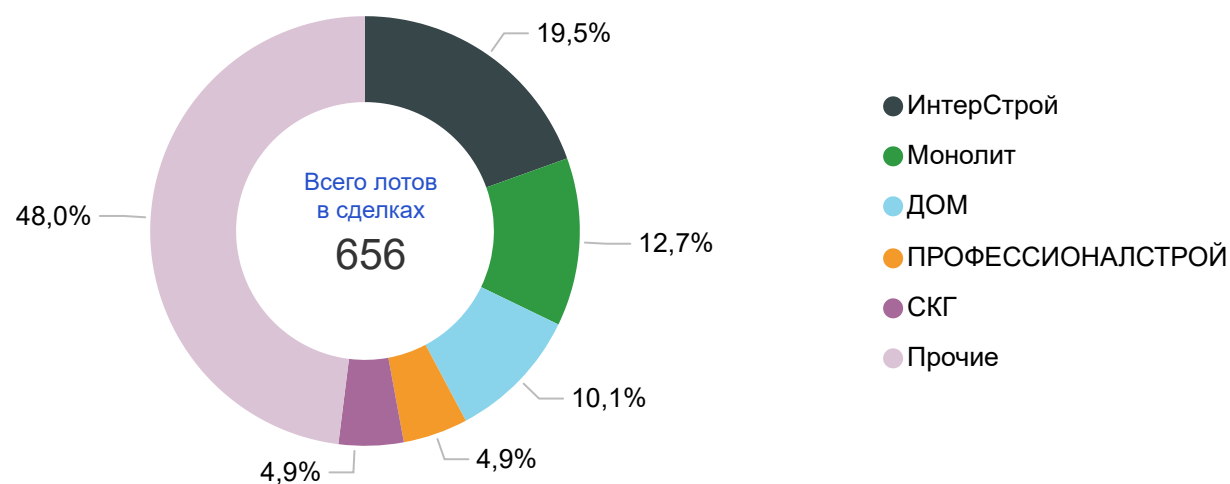
Республика Крым. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

Кол-во, шт

Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках

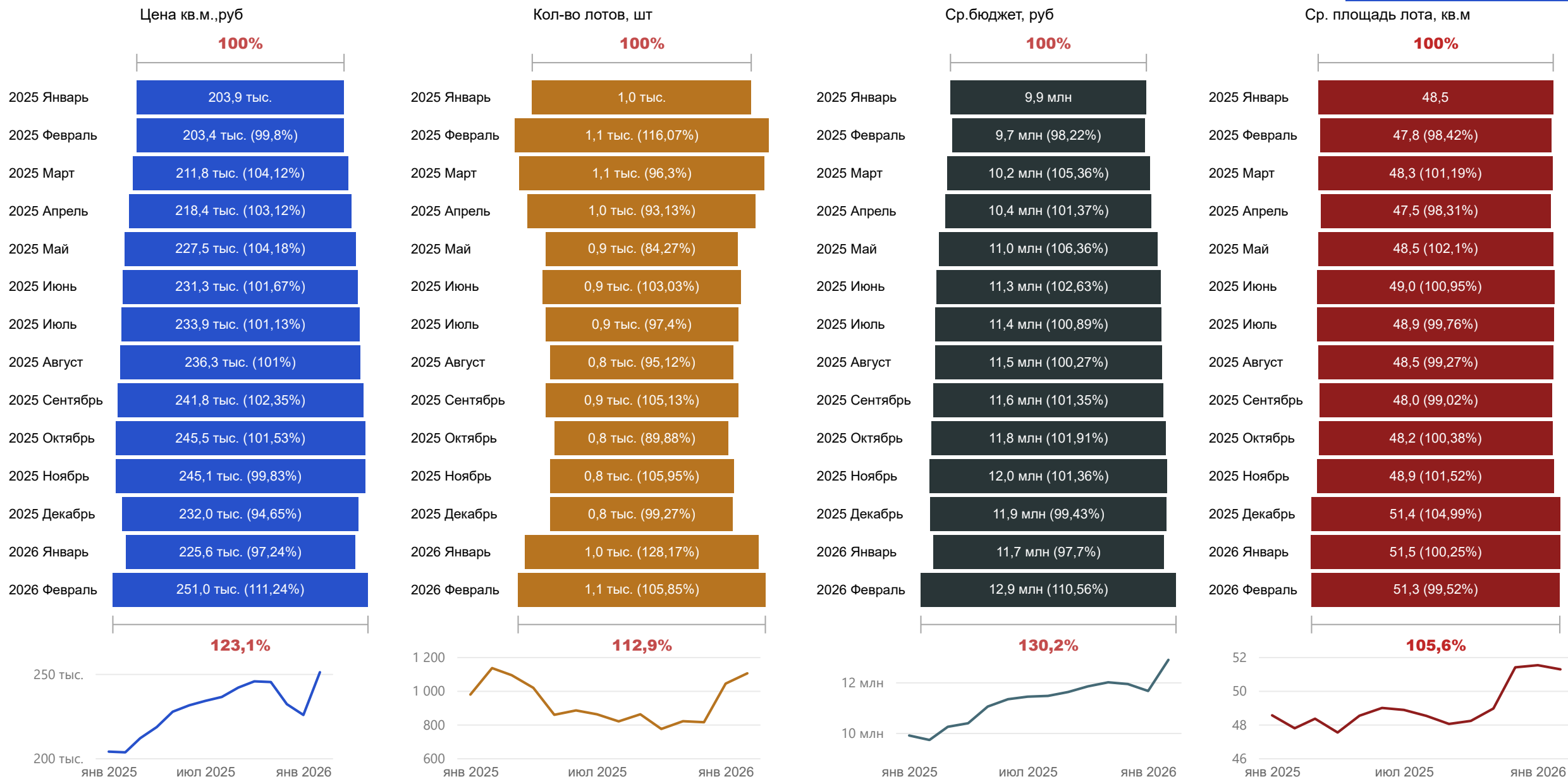


* Данные за январь 2026 г. неполные по дате договора.

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

Севастополь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

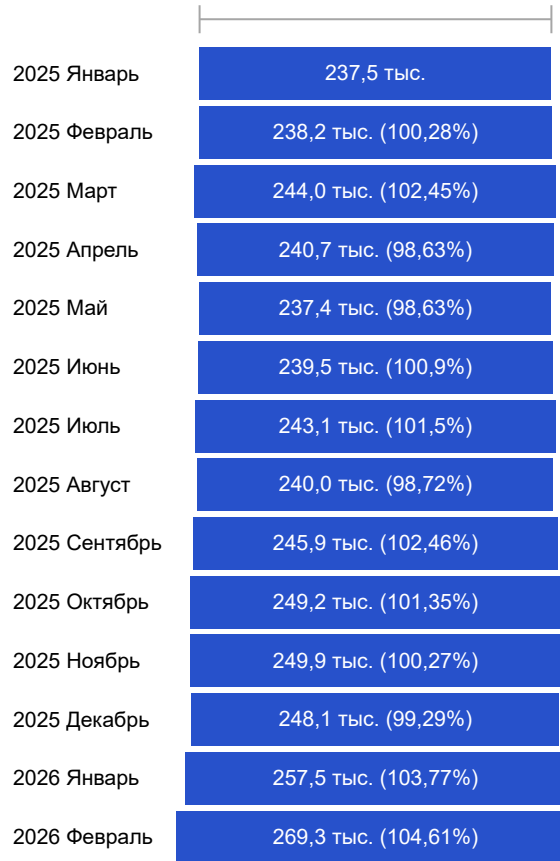
bnMAP.pro

Республика Крым

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

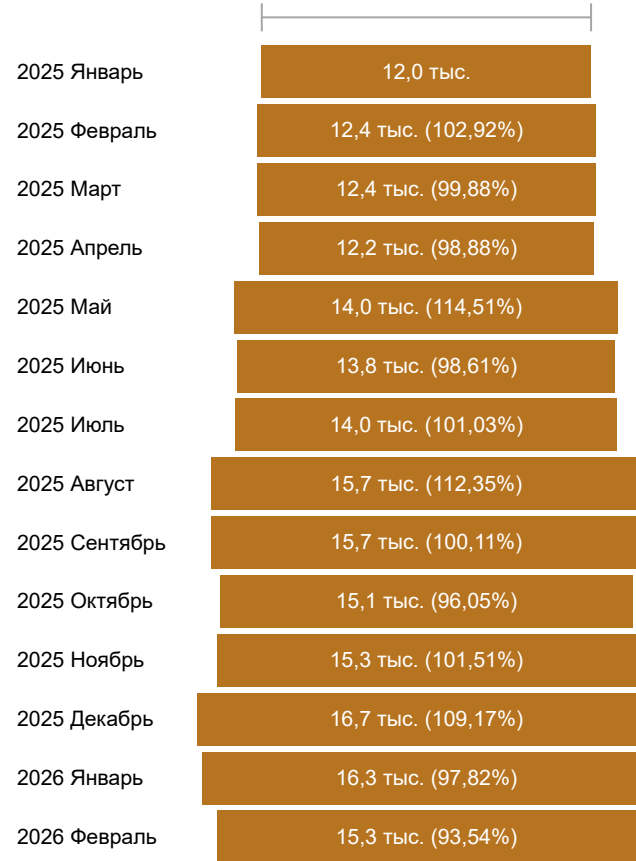
Цена кв.м.,руб

100%



Кол-во лотов, шт

100%



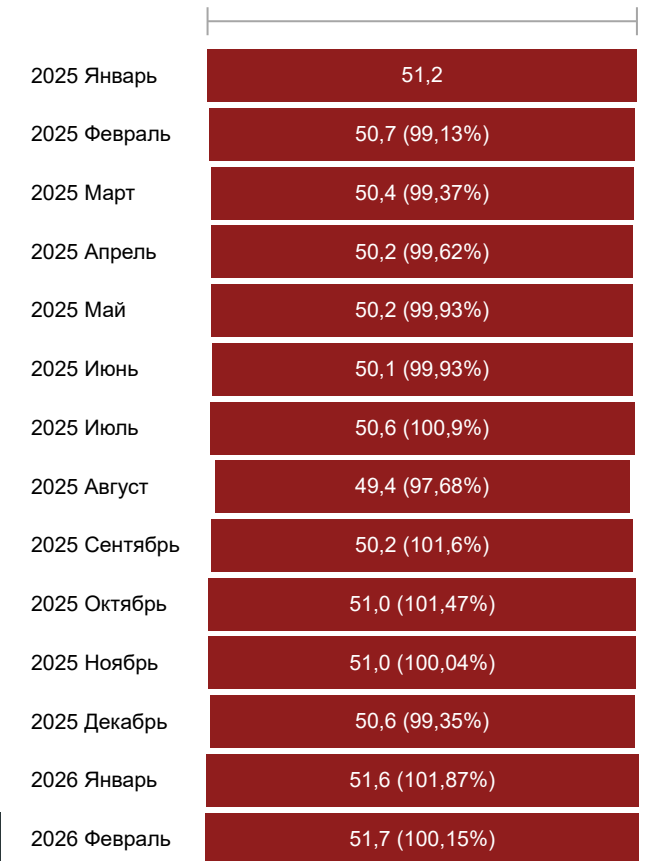
Ср. бюджет, руб

100%



Ср. площадь лота, кв.м

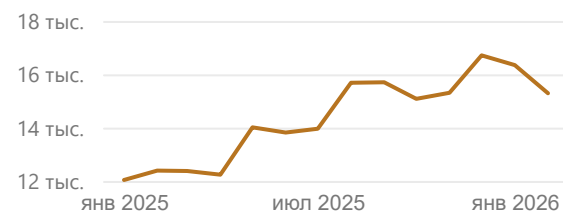
100%



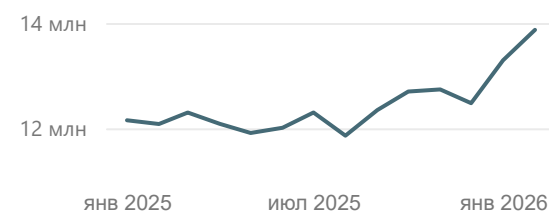
113,4%



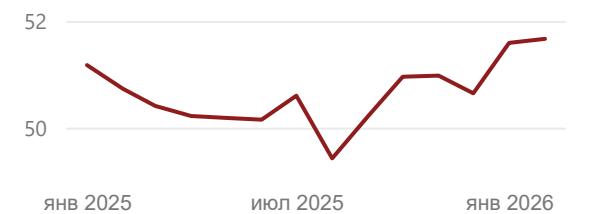
127%



114,1%



101%

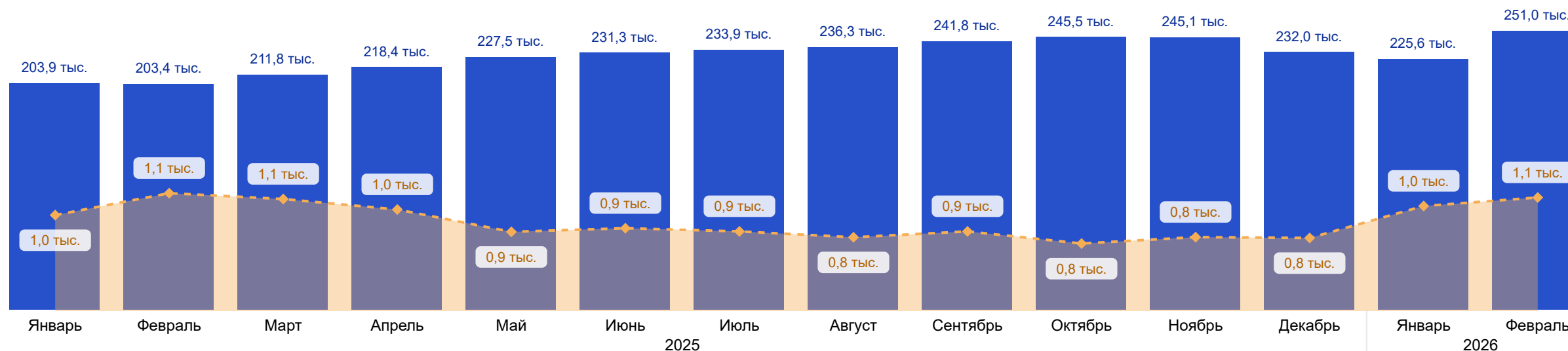


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

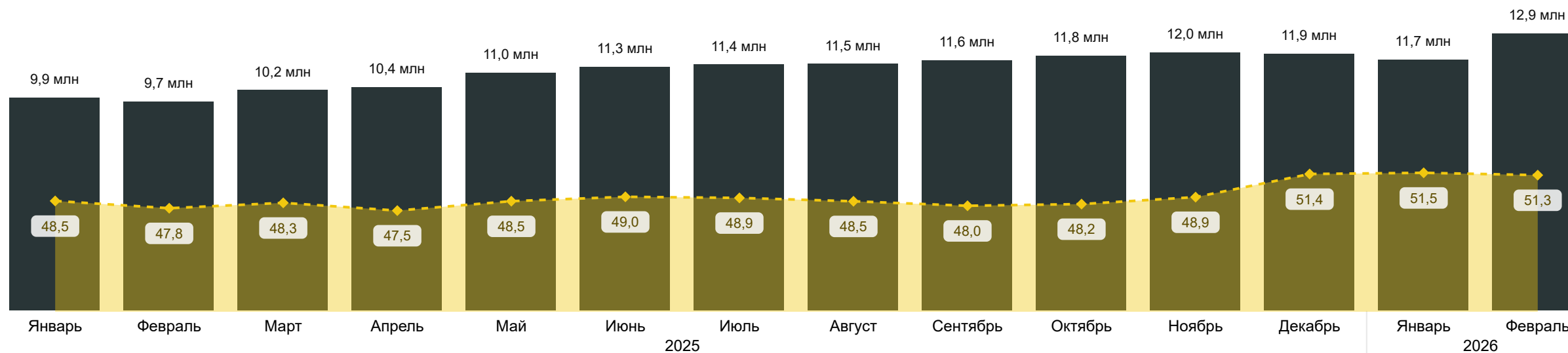
Севастополь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



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



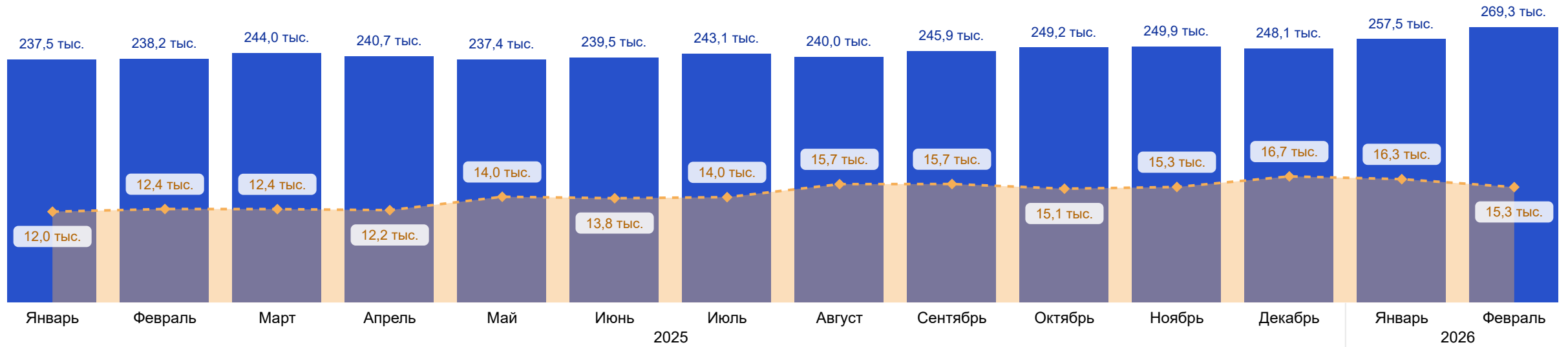
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

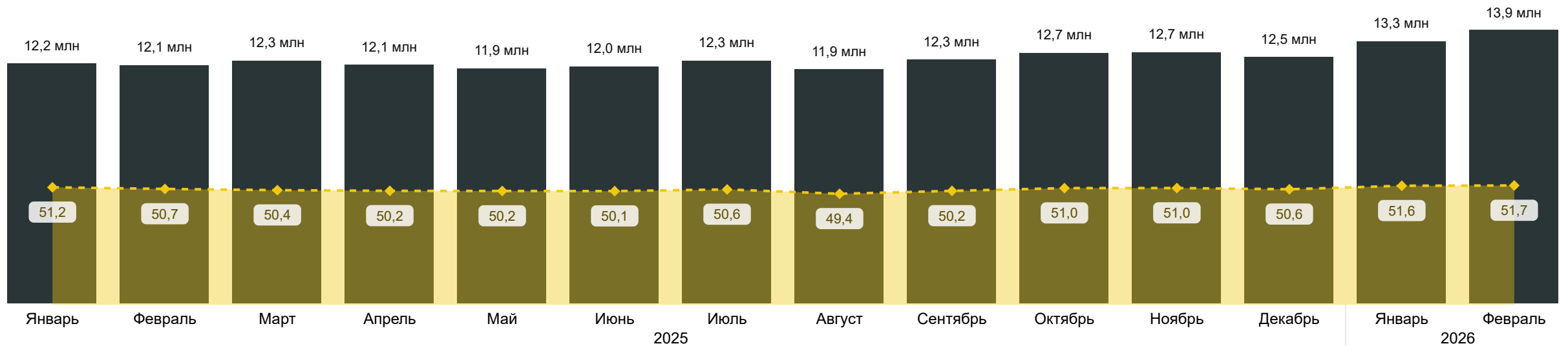
Республика Крым

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

Севастополь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес
1. Строительство не начато			
ср/взв цена кв.м, руб.		221,0 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		11,6 тыс.	
2. Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.	141,6 тыс.	249,3 тыс.	208,6 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	5,4 тыс.	1,3 тыс.	3,1 тыс.
3. Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.	114,1 тыс.	226,2 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	1,7 тыс.	3,6 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	110,0 тыс.	253,5 тыс.	206,7 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	1,1 тыс.	14,5 тыс.	0,4 тыс.
6. Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.		281,0 тыс.	344,0 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		7,6 тыс.	3,5 тыс.
7. Реконструкция			
ср/взв цена кв.м, руб.			541,8 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			3,4 тыс.

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

bnMAP.pro

Республика Крым

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес	4. Премиум	5. Элитный
1. Строительство не начато					
ср/взв цена кв.м, руб.		176,7 тыс.	331,3 тыс.	465,2 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		17,9 тыс.	42,6 тыс.	1,9 тыс.	
2. Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.		195,6 тыс.	343,2 тыс.	458,8 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		125,4 тыс.	64,5 тыс.	13,3 тыс.	
3. Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.		194,9 тыс.	440,5 тыс.	390,9 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		44,8 тыс.	18,1 тыс.	6,3 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.	124,6 тыс.	191,0 тыс.	385,5 тыс.	441,3 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	9,1 тыс.	267,6 тыс.	83,7 тыс.	18,8 тыс.	
6. Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	109,0 тыс.	212,8 тыс.	393,6 тыс.	459,1 тыс.	476,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	0,3 тыс.	42,8 тыс.	49,5 тыс.	8,4 тыс.	3,1 тыс.
7. Реконструкция					
ср/взв цена кв.м, руб.	90,0 тыс.	218,7 тыс.	453,9 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м	0,7 тыс.	1,9 тыс.	20,0 тыс.		