

# bnMAP.pro

Цифровой сервис мониторинга  
и анализа рынка новостроек

**2025-2026 ГГ.**

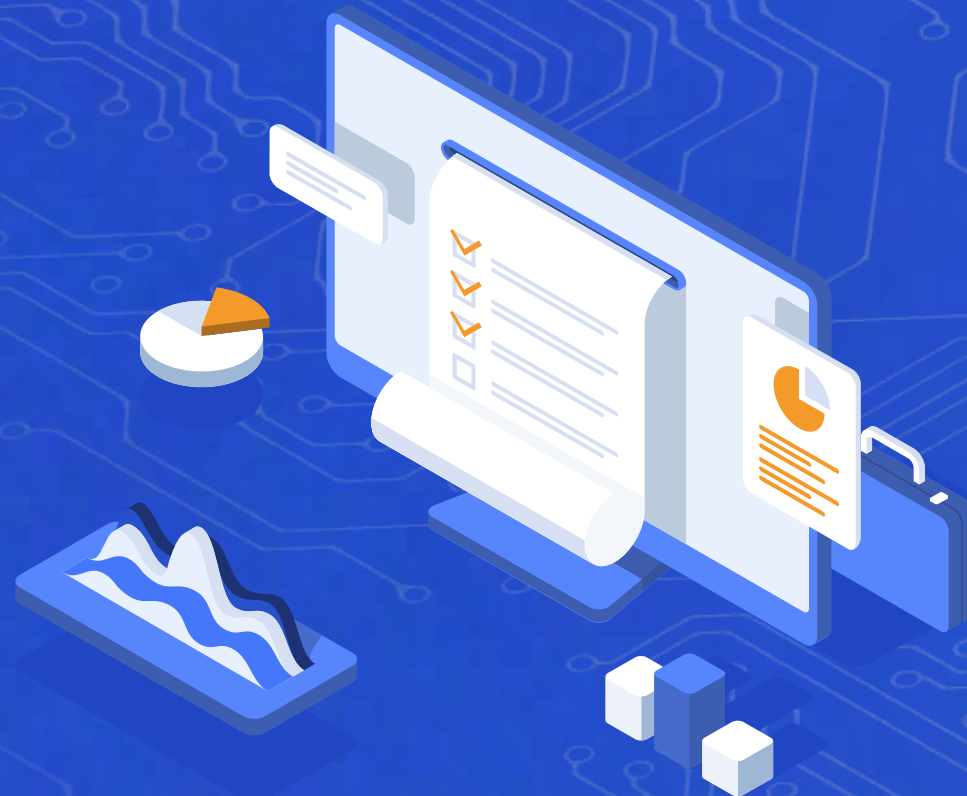
**Г. ВОЛГОГРАД И ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

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.

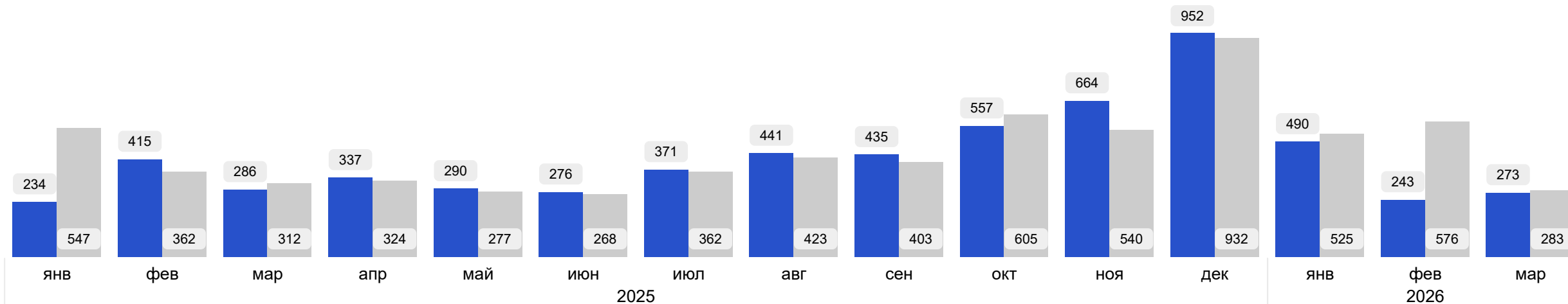
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным причинам.

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

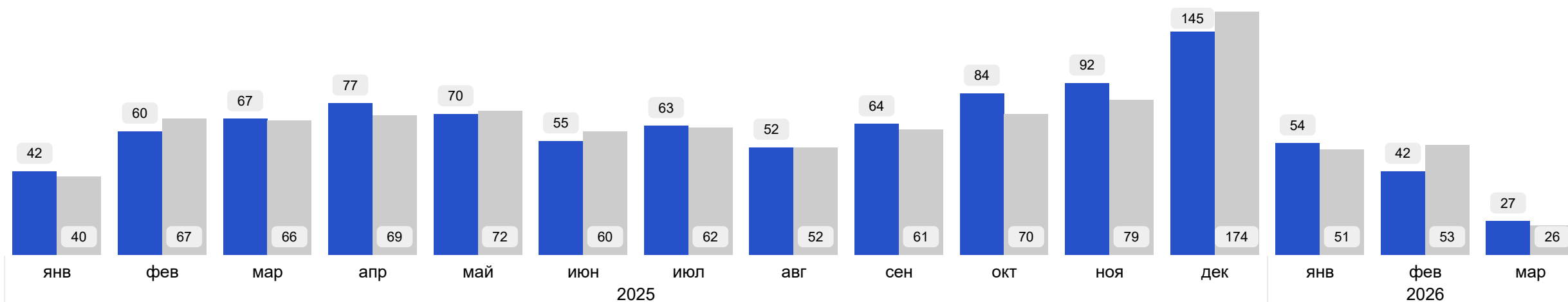
**Проектные остатки** — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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

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

## Волгоград



## Волгоградская область



\* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

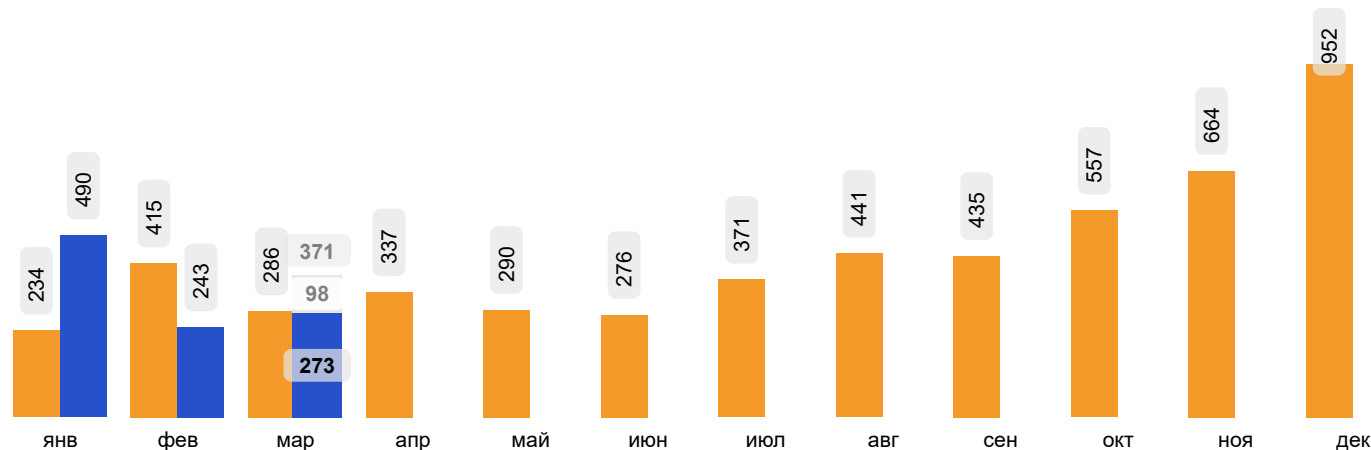
по Дате регистрации  
 по Дате договора

## Волгоград. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: [январь-февраль](#)

ГД ● 2025 ● 2026



### Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

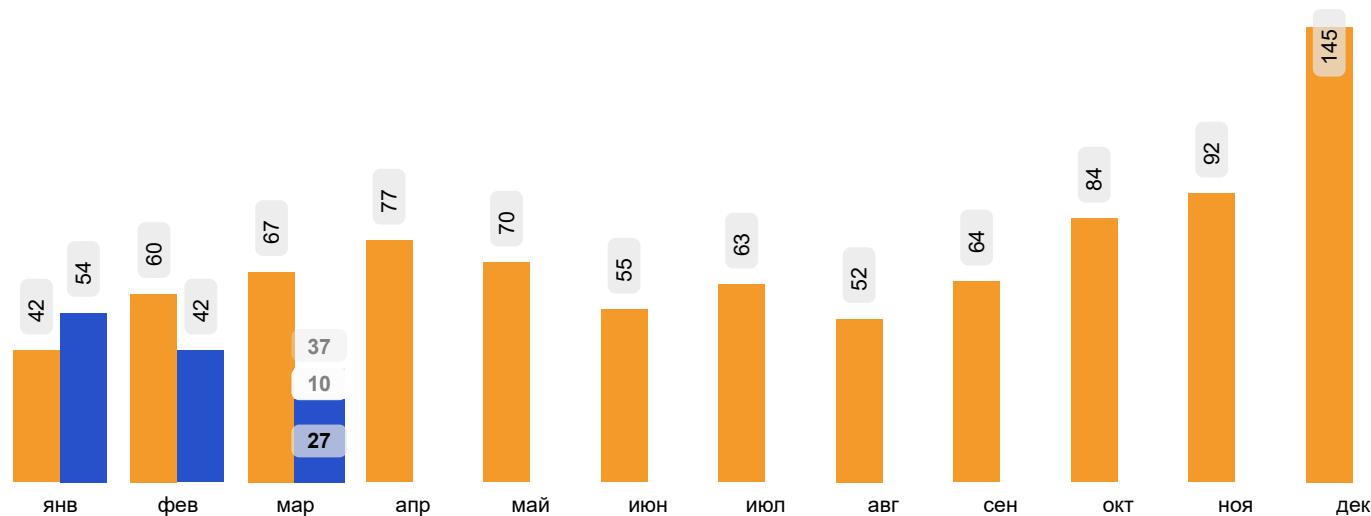
Локация	2025	2026
Волгоград	0,65 тыс.	0,73 тыс.
Волгоградская область	0,10 тыс.	0,10 тыс.

Динамика 26/25

↑ 12,9%  
↓ -5,9%

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

ГД ● 2025 ● 2026



### Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

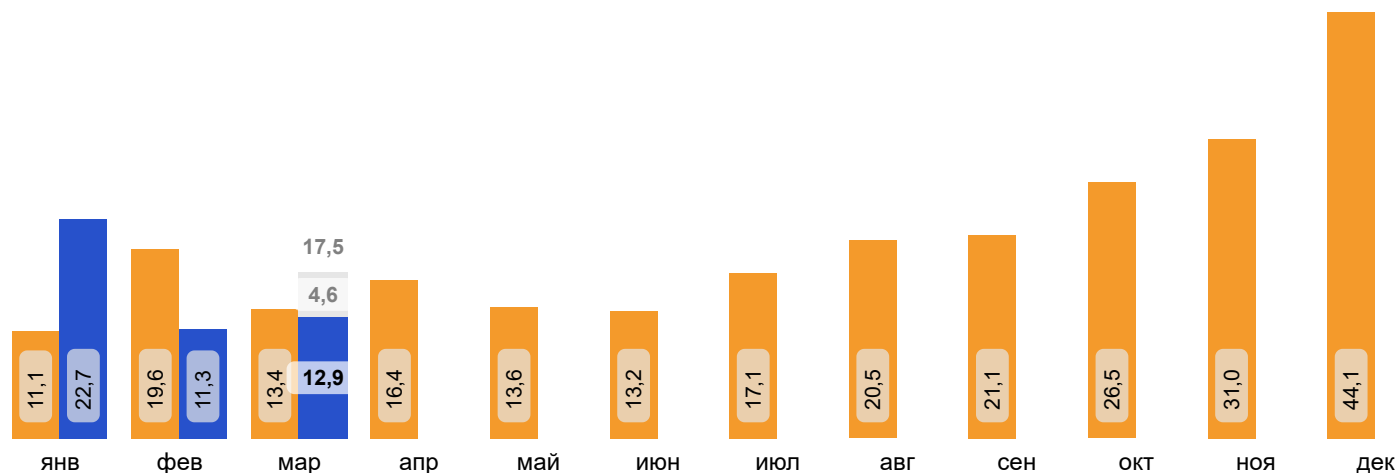
ГД  
Локация

■ Прогнозные показатели

\* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

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

ГД ● 2025 ● 2026



Период: январь-февраль

### Общая площадь лотов в сделках, кв.м

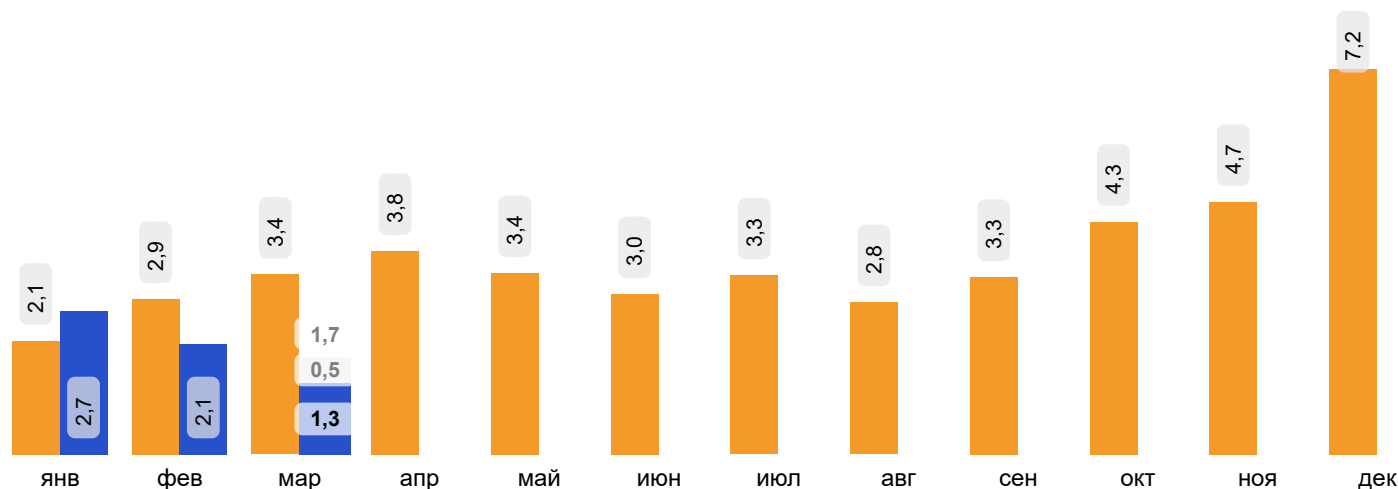
Локация	2025	2026
Волгоград	30,7 тыс.	34,0 тыс.
Волгоградская область	5,0 тыс.	4,7 тыс.

Динамика 26/25

↑ 10,8%  
↓ -5,7%

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

ГД ● 2025 ● 2026



### Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2025	2026
Волгоград	47,3	46,4
Волгоградская область	49,2	49,3

Динамика 26/25

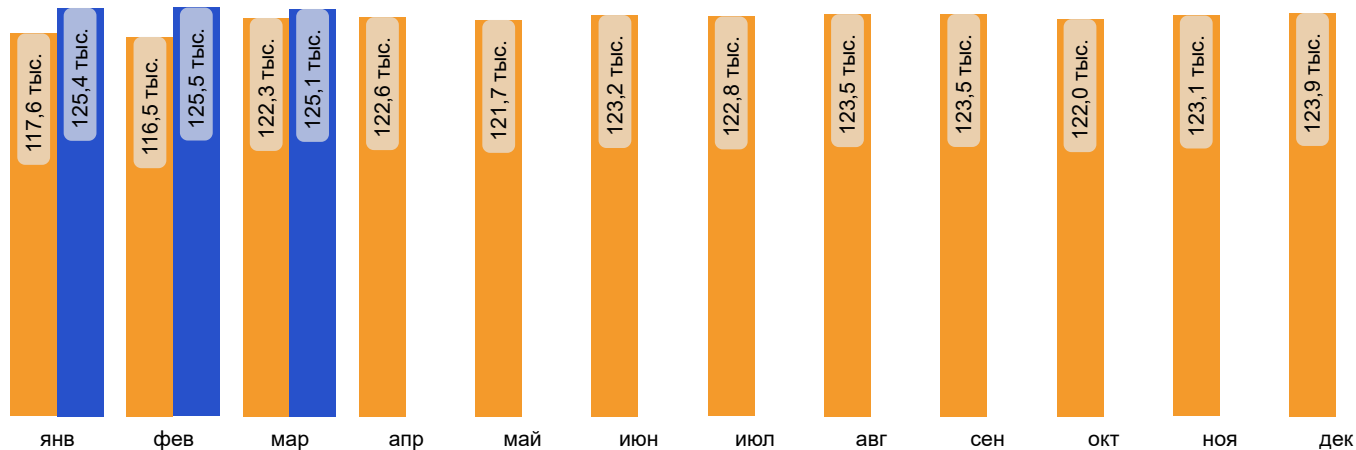
↓ -1,9%  
↑ 0,1%

■ Прогнозные показатели

\* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

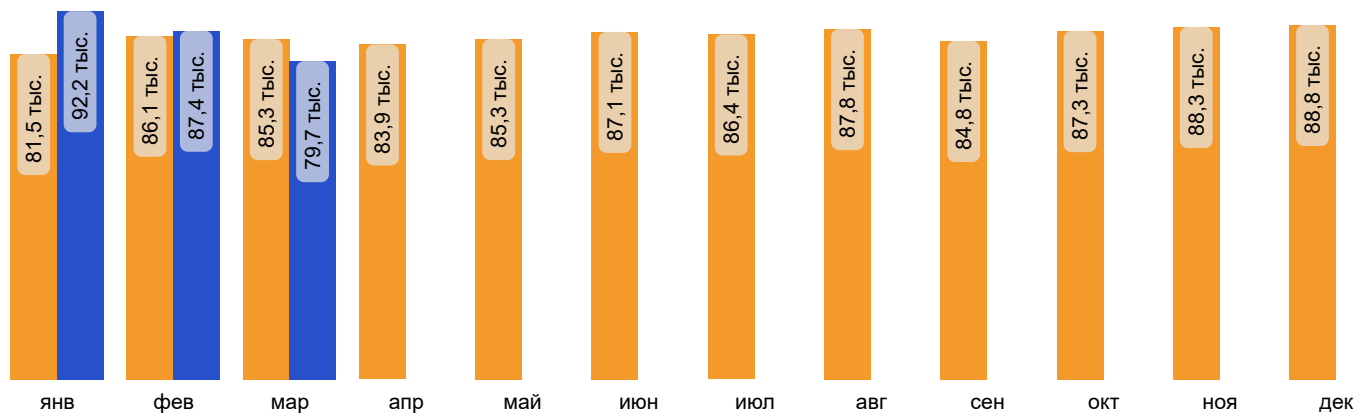
## Волгоград. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД ● 2025 ● 2026



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

ГД ● 2025 ● 2026



Период: [январь-февраль](#)

### Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Волгоград	3,59 млрд	4,27 млрд
Волгоградская область	0,42 млрд	0,43 млрд

**Динамика 26/25**

↑ 18,9%  
↑ 0,9%

### Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Волгоград	116,9 тыс.	125,5 тыс.
Волгоградская область	84,2 тыс.	90,1 тыс.

**Динамика 26/25**

↑ 7,3%  
↑ 7,1%

### Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Волгоград	5,5 млн	5,8 млн
Волгоградская область	4,1 млн	4,4 млн

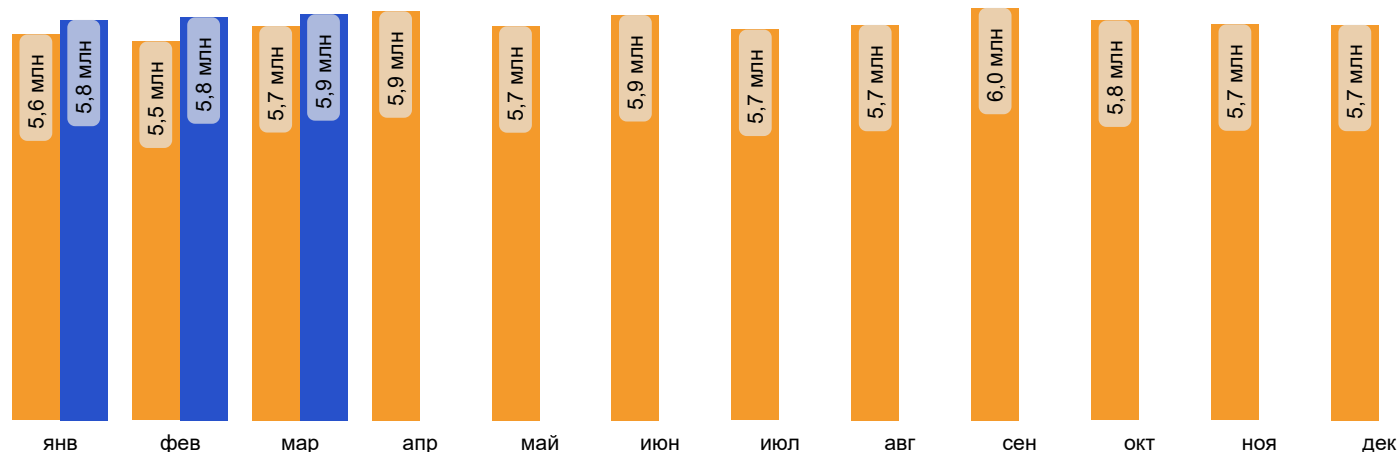
**Динамика 26/25**

↑ 5,2%  
↑ 7,2%

\* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

## Волгоград. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2025 ● 2026



Период: [январь-февраль](#)

### Суммарный бюджет сделок, руб.

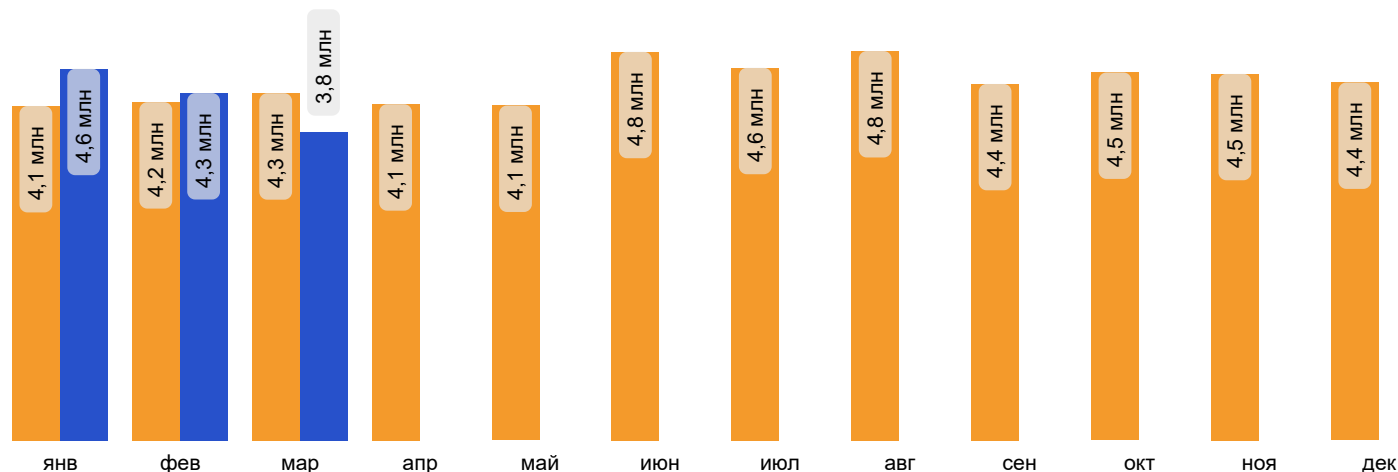
Локация	2025	2026
Волгоград	3,59 млрд	4,27 млрд
Волгоградская область	0,42 млрд	0,43 млрд

**Динамика 26/25**

↑ 18,9%  
↑ 0,9%

## Волгоградская область. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2025 ● 2026



### Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Волгоград	116,9 тыс.	125,5 тыс.
Волгоградская область	84,2 тыс.	90,1 тыс.

**Динамика 26/25**

↑ 7,3%  
↑ 7,1%

### Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Волгоград	5,5 млн	5,8 млн
Волгоградская область	4,1 млн	4,4 млн

**Динамика 26/25**

↑ 5,2%  
↑ 7,2%

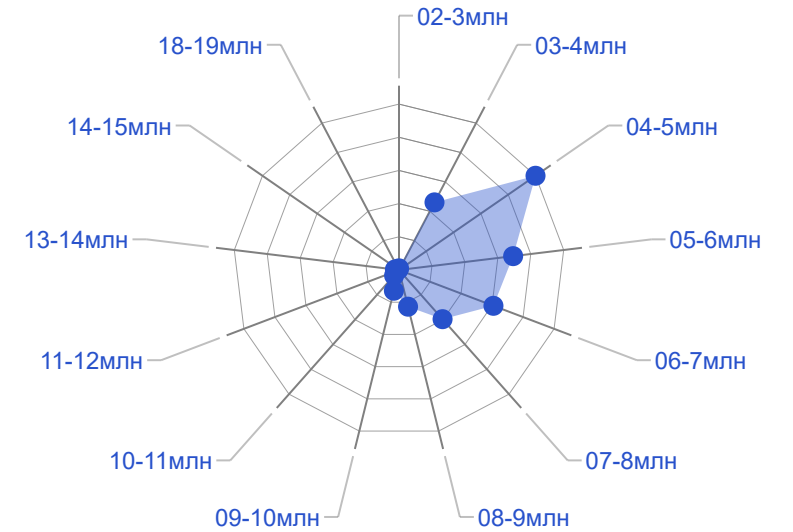
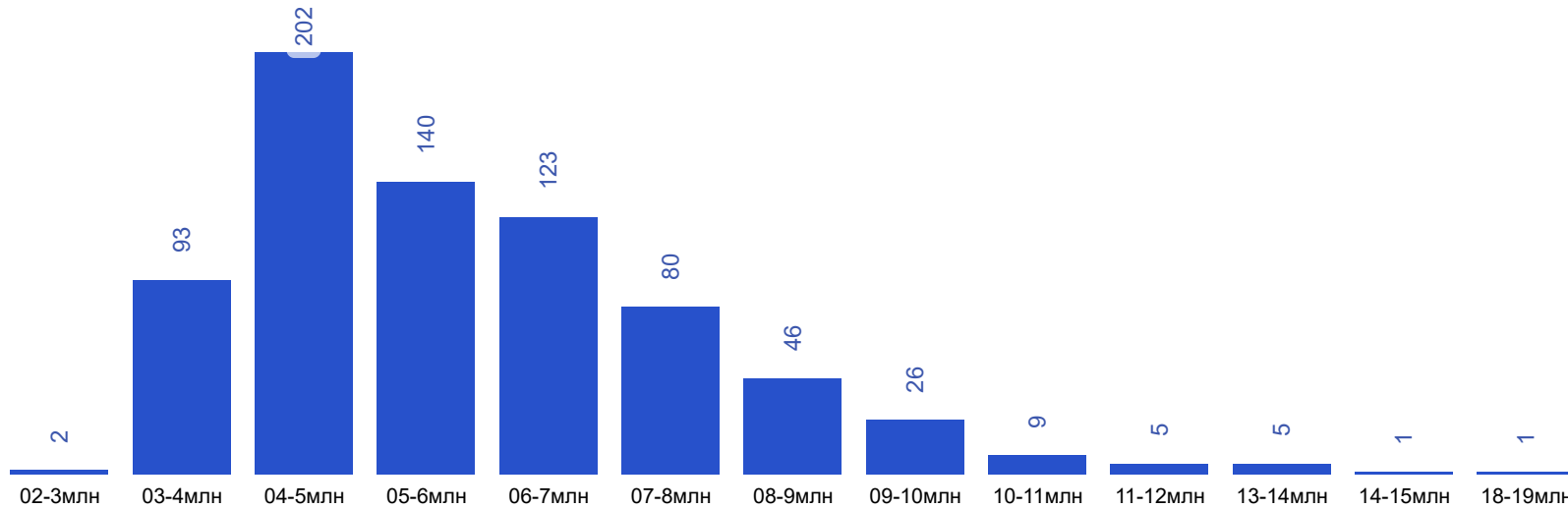
\* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

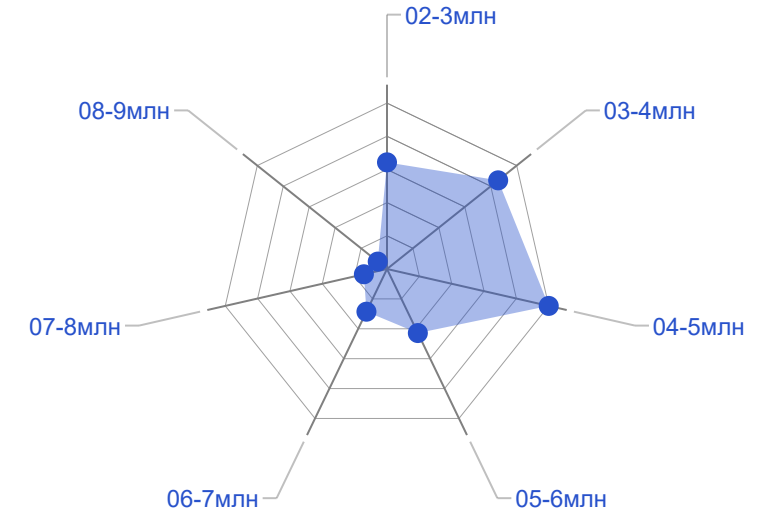
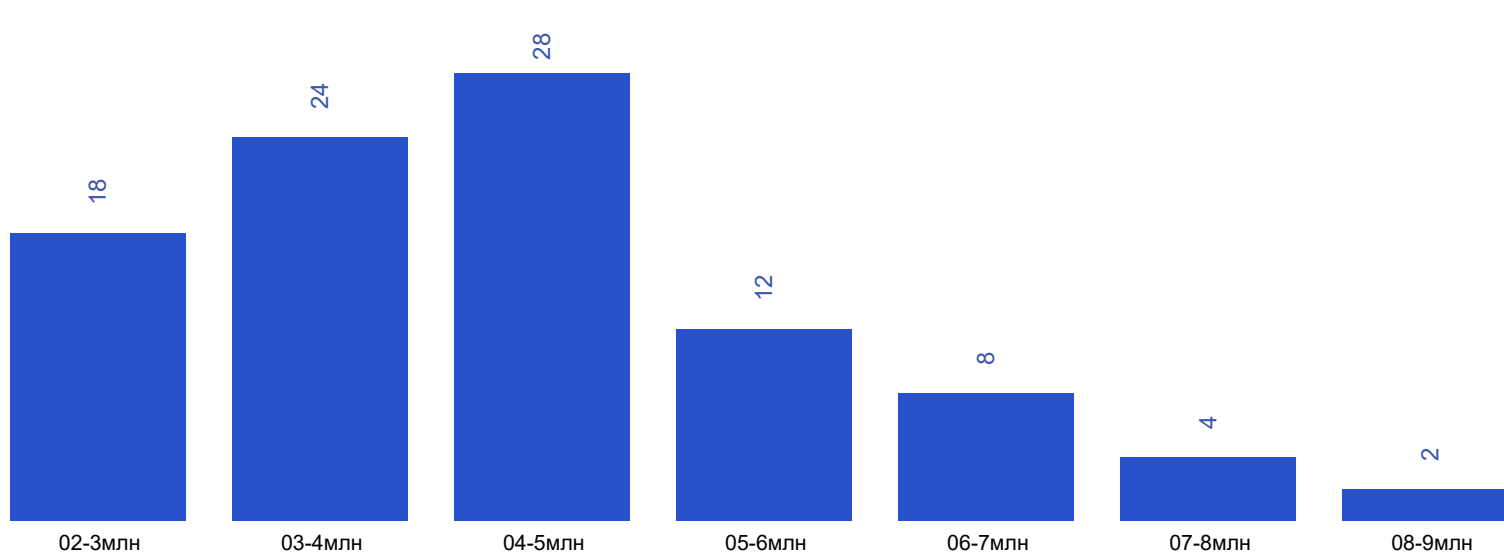
Период: [январь-февраль](#)

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

**Волгоград. Бюджет, млн.руб.**



**Волгоградская область. Бюджет, млн.руб.**

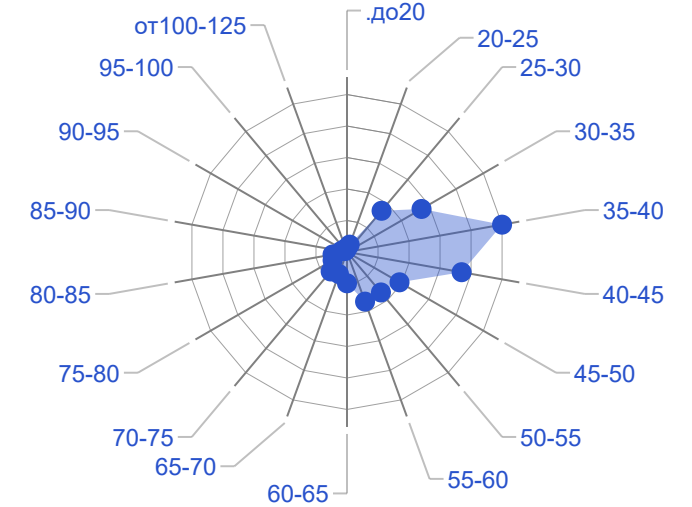
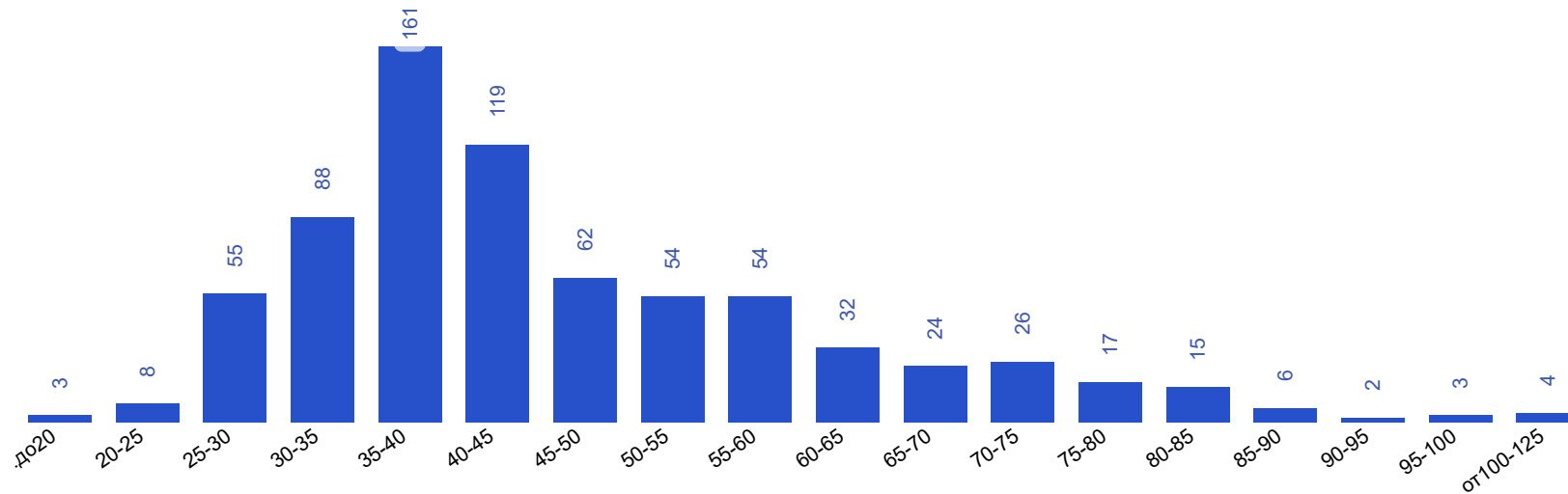


# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

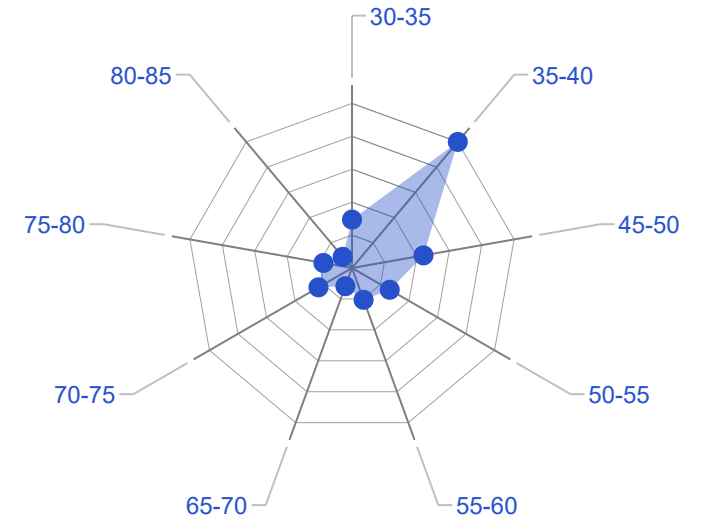
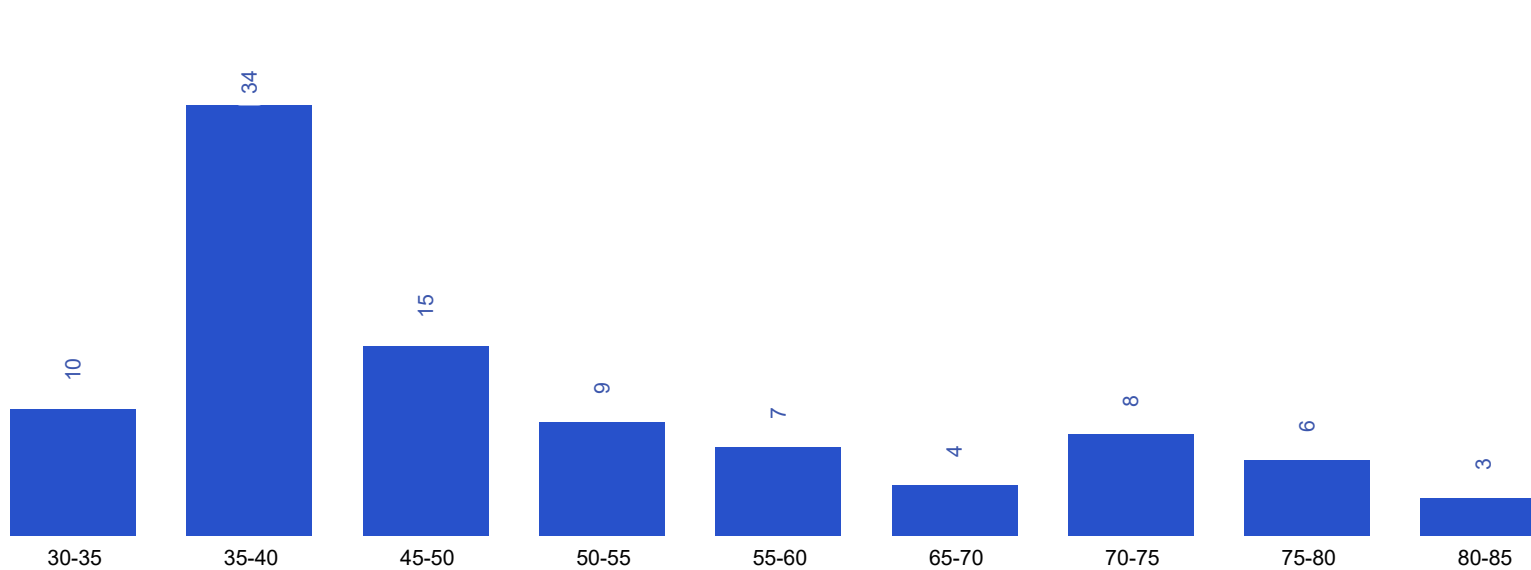
Период: январь-февраль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

**Волгоград. Площадь, кв.м**



**Волгоградская область. Площадь, кв.м**

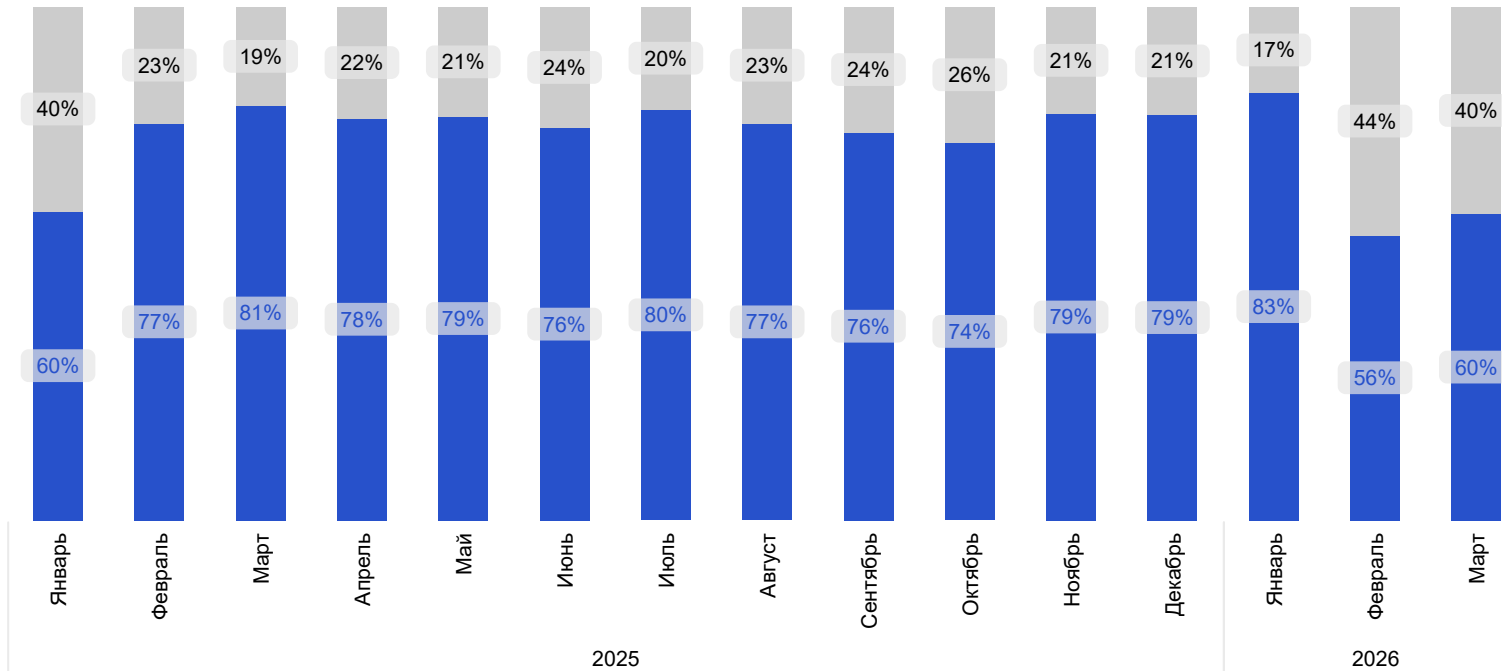


# ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2025-2026ГГ.

## Волгоград. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

● Ипотека ● Нет



Период: январь-февраль

### Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026
Волгоград	462	543

Динамика 26/25

↑ 17,5%

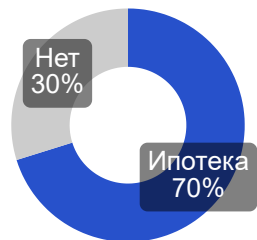
### Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026
Волгоград	71,2%	74,1%

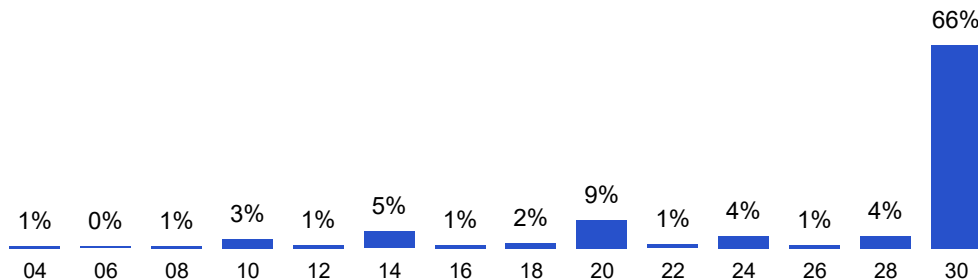
Динамика долей 26/25

↑ 4,1%

### Доля лотов в сделках с ипотекой, 2026 г.



### Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы), 2026 г.



### Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2025	2026
Волгоград	26,6	27,2

Динамика 26/25

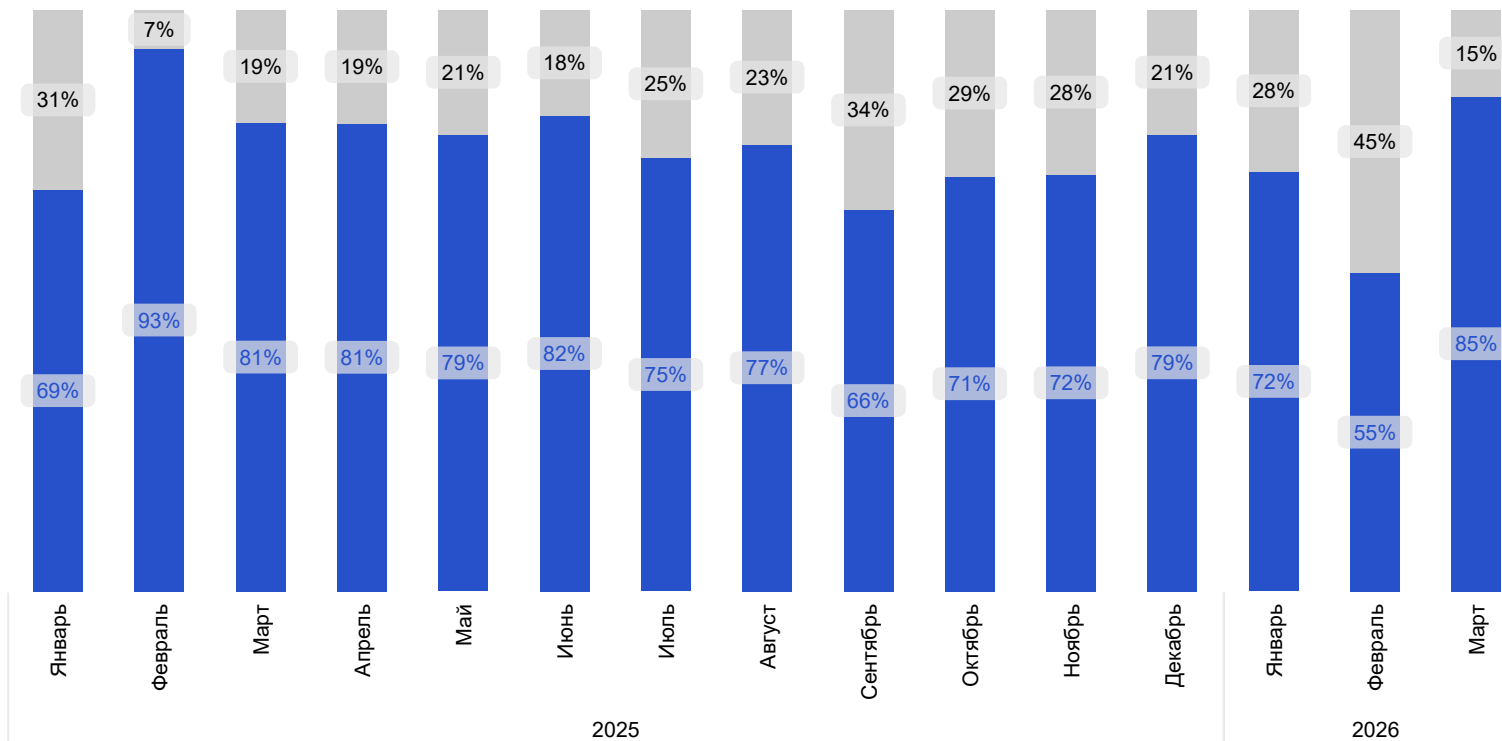
↑ 2,2%

\* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

# ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2025-2026ГГ.

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

● Ипотека ● Нет



Период: [январь-февраль](#)

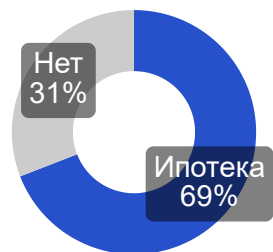
### Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Волгоградская область	85	62	↓ -27,1%

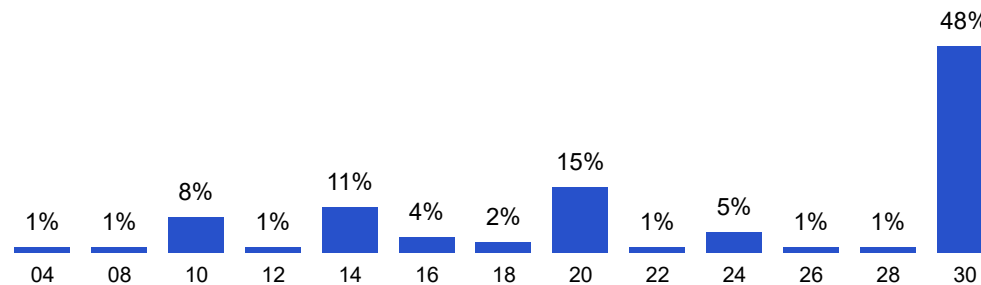
### Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Волгоградская область	83,3%	64,6%	↓ -22,5%

### Доля лотов в сделках с ипотекой, 2026 г.



### Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы), 2026 г.



### Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Волгоградская область	25,8	23,3	↓ -10,0%

\* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

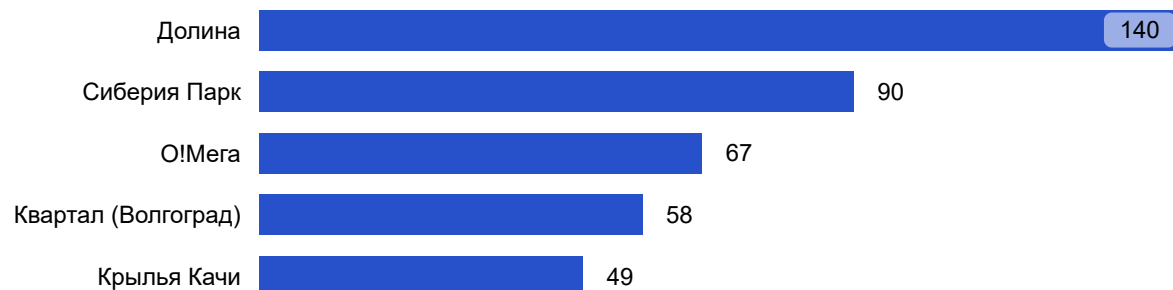
# СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-март

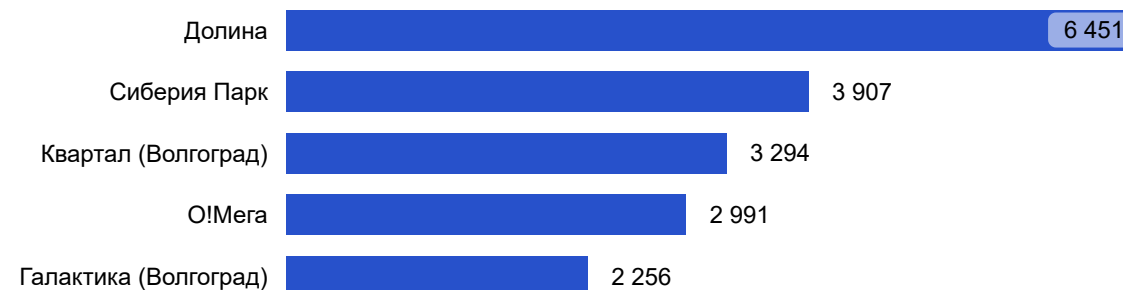
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

## Волгоград. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

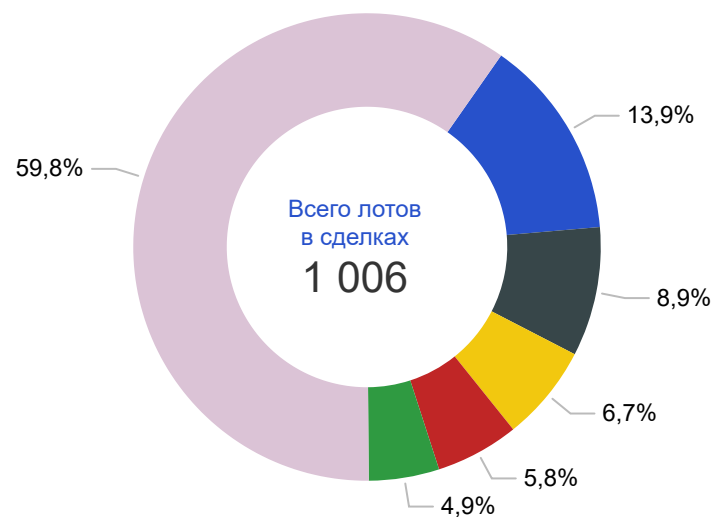
Кол-во, шт



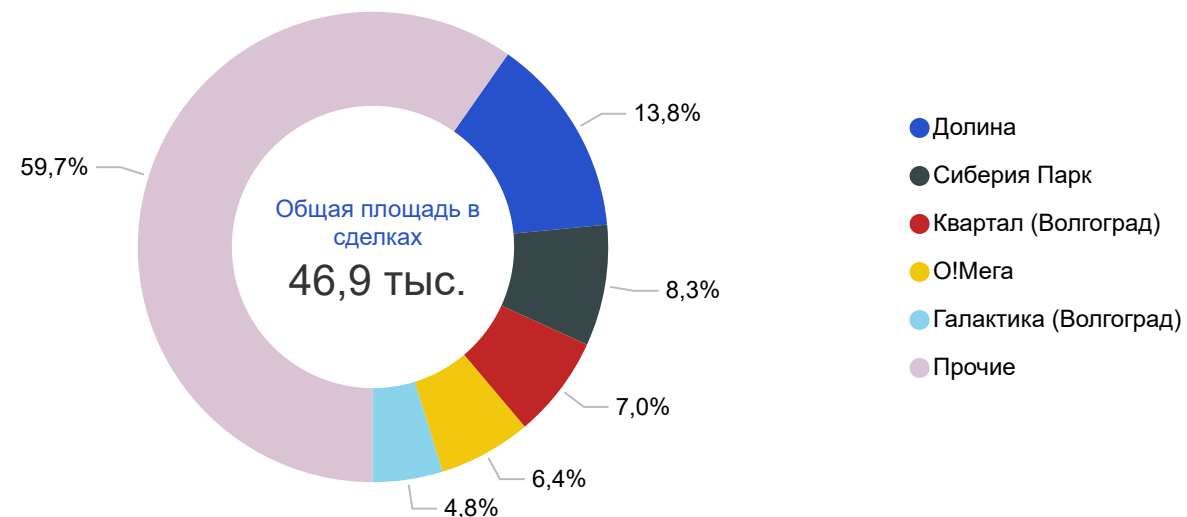
Площадь, кв.м



## Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Долина
- Сибيريا Парк
- О!Мега
- Квартал (Волгоград)
- Крылья Качи
- Прочие



- Долина
- Сибيريا Парк
- Квартал (Волгоград)
- О!Мега
- Галактика (Волгоград)
- Прочие

\* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

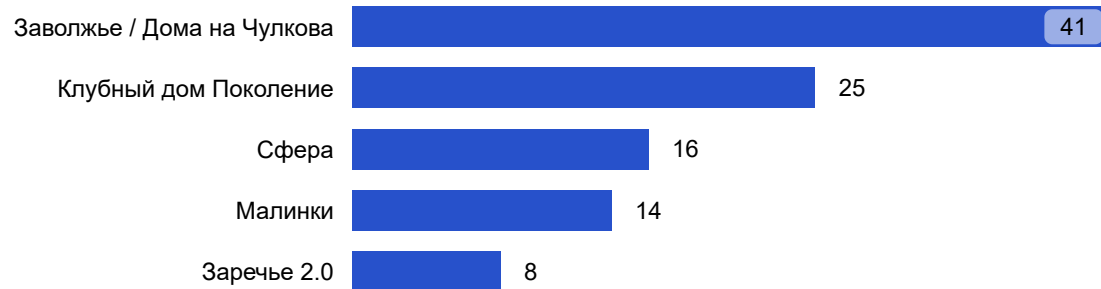
# СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-март

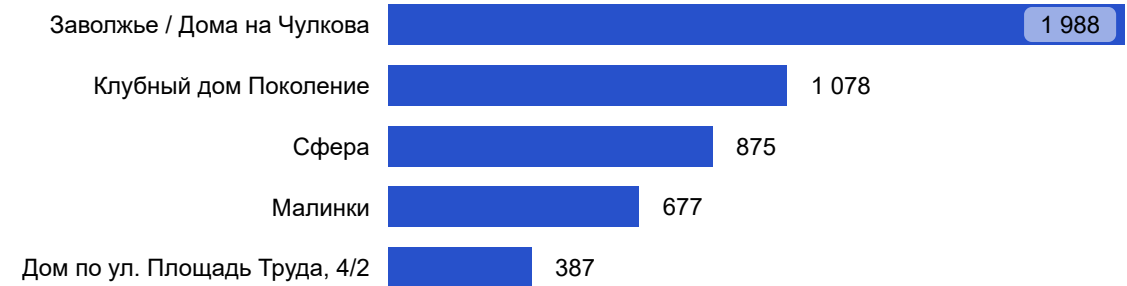
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

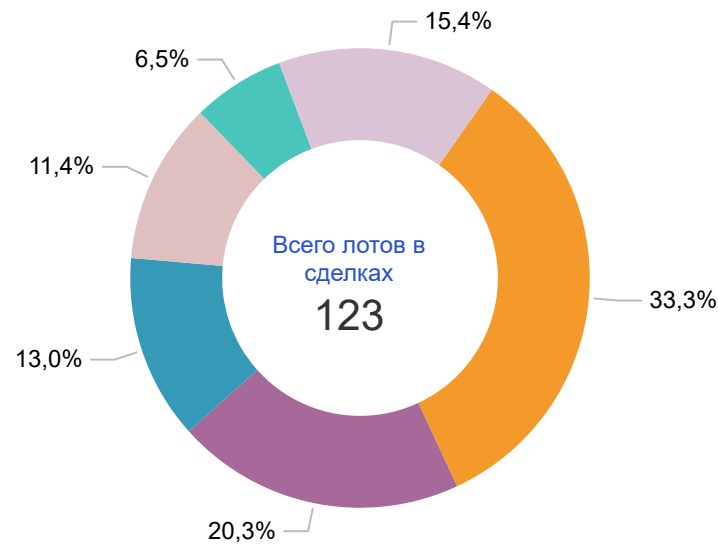
Кол-во, шт



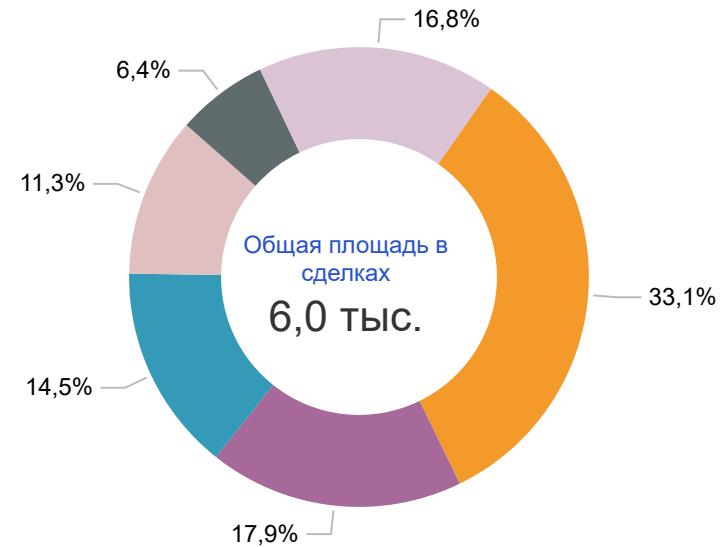
Площадь, кв.м



## Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Заволжье / Дома на Чулкова
- Клубный дом Поколение
- Сфера
- Малинки
- Заречье 2.0
- Прочие



- Заволжье / Дома на Чулкова
- Клубный дом Поколение
- Сфера
- Малинки
- Дом по ул. Площадь Труда, 4/2
- Прочие

\* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

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

Период: январь-март

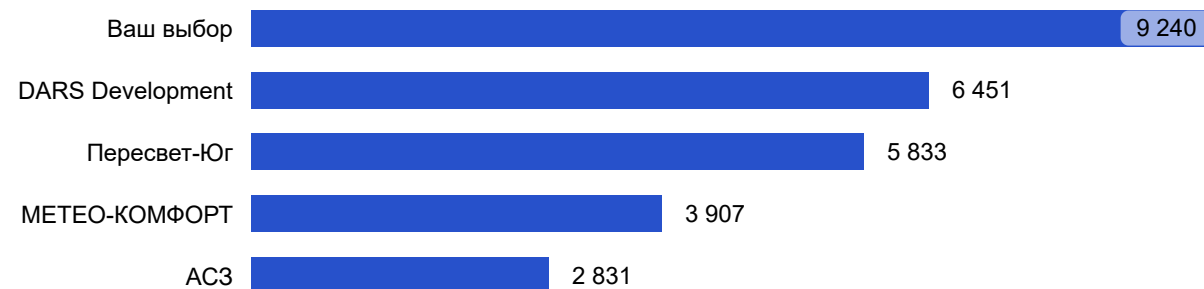
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

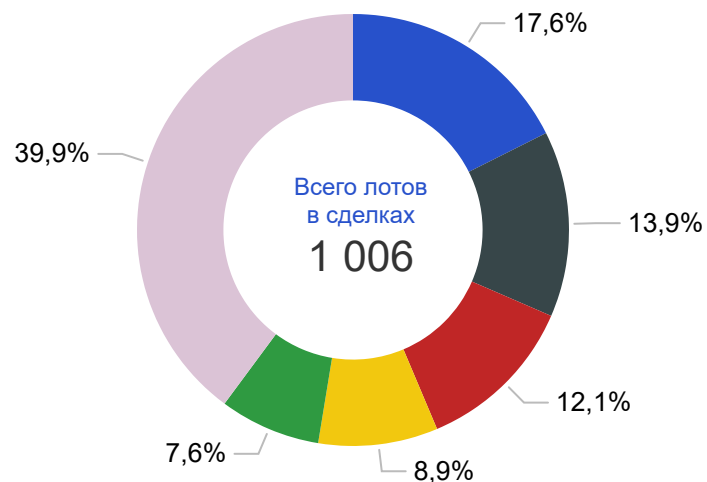
Кол-во, шт



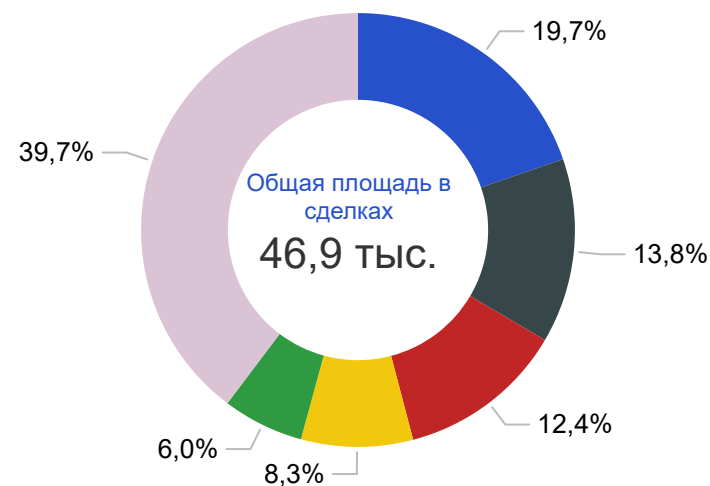
Площадь, кв.м



## Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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



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

\* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

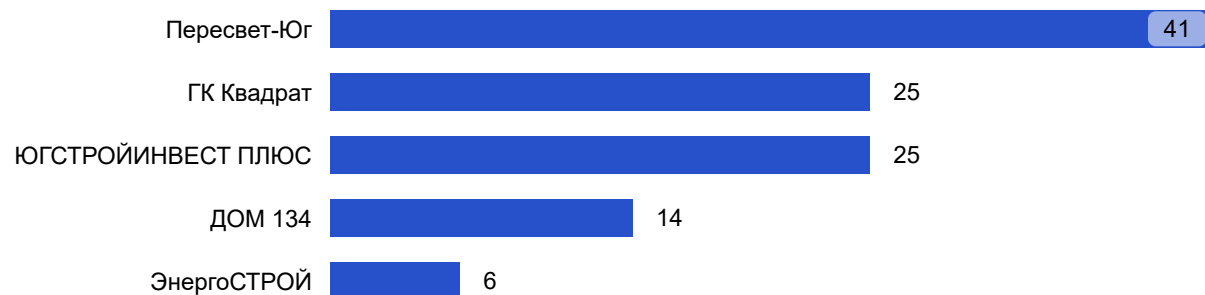
# СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-март

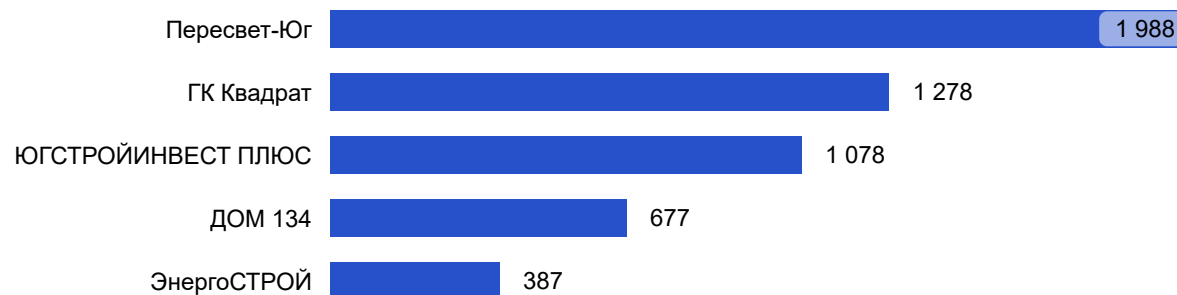
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

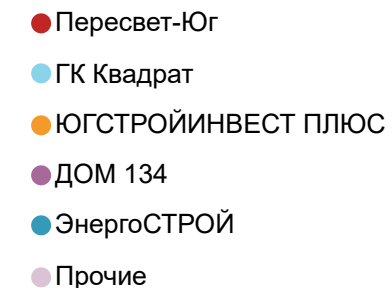
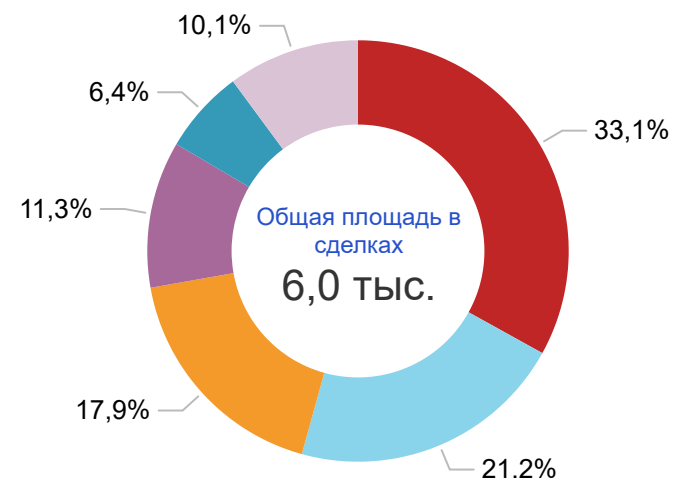
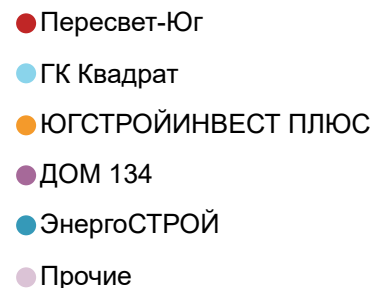
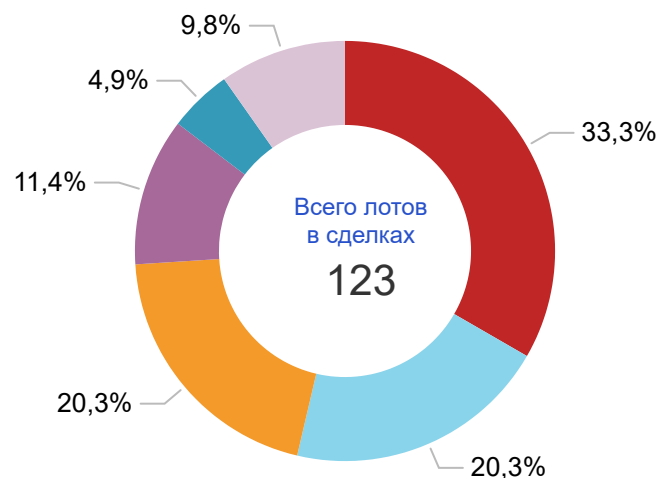
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



## Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



\* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

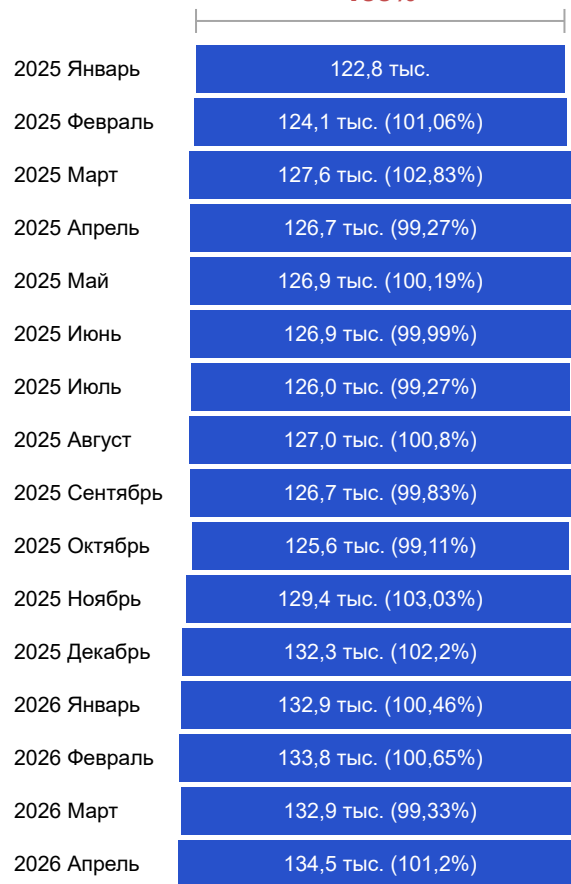
# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

## Волгоград

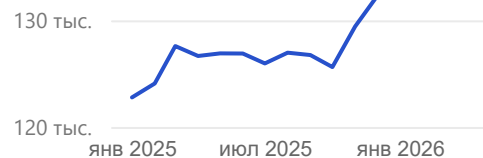
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

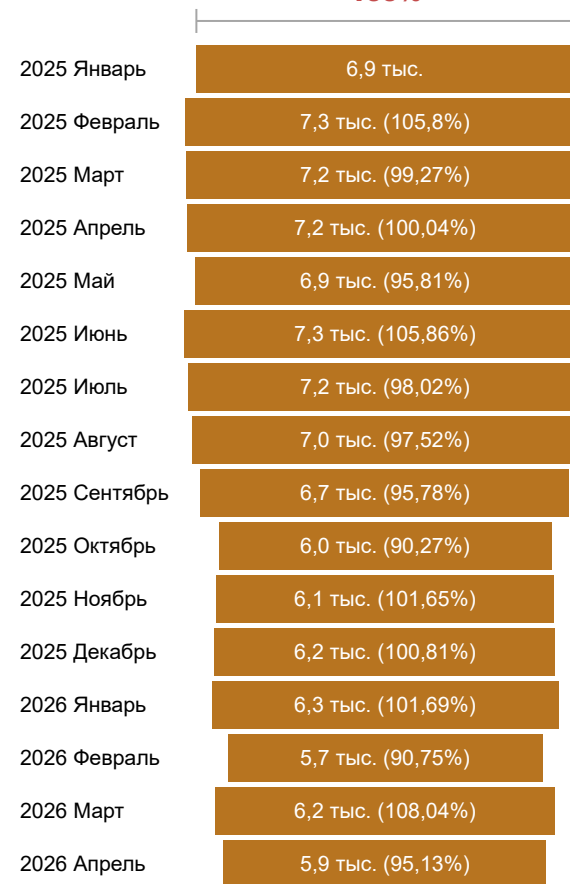


109,5%



Кол-во лотов, шт

100%

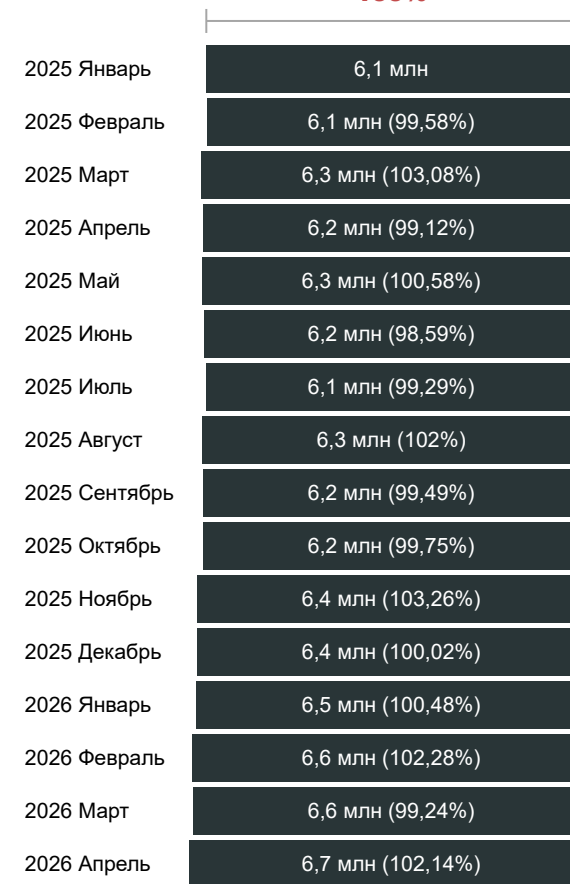


85,6%



Ср.бюджет, руб

100%

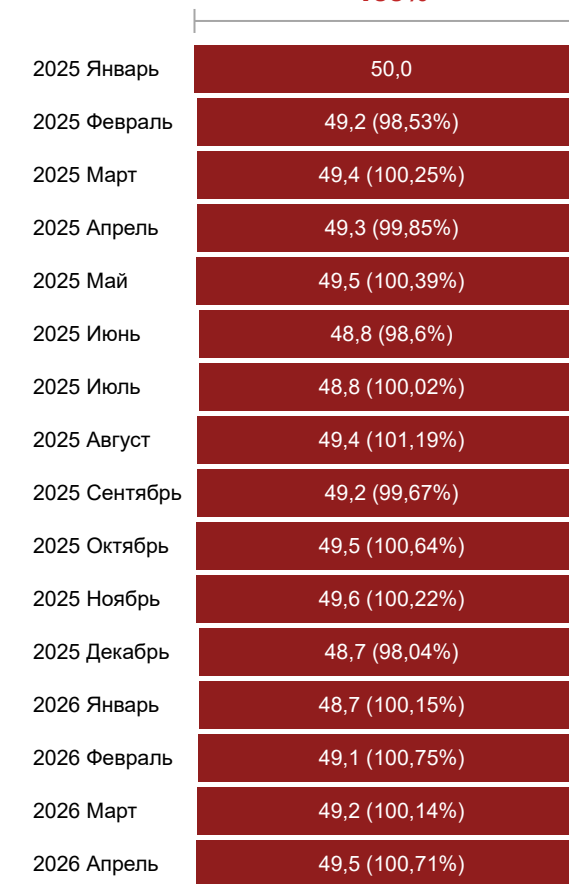


109,1%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



99,1%



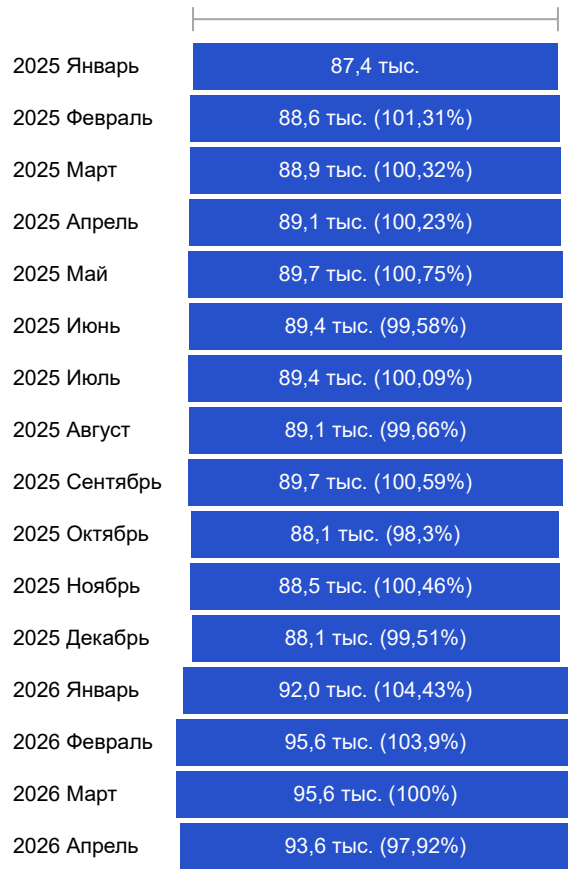
# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

## Волгоградская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

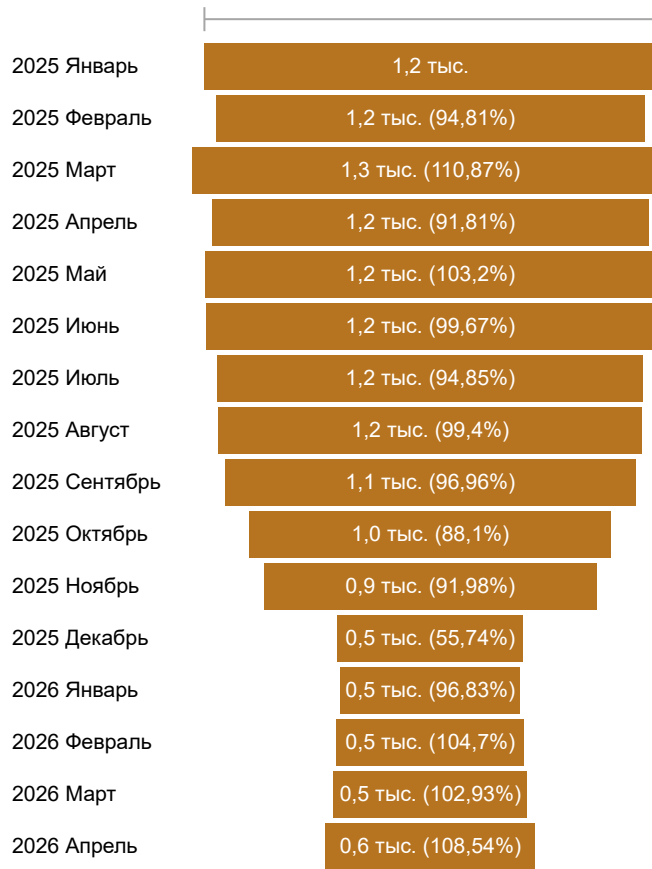


107,1%

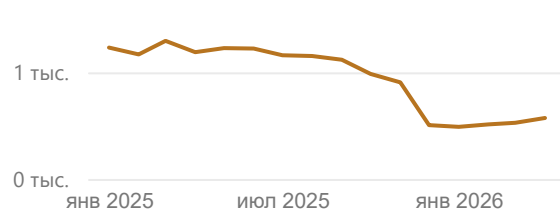


Кол-во лотов, шт

100%

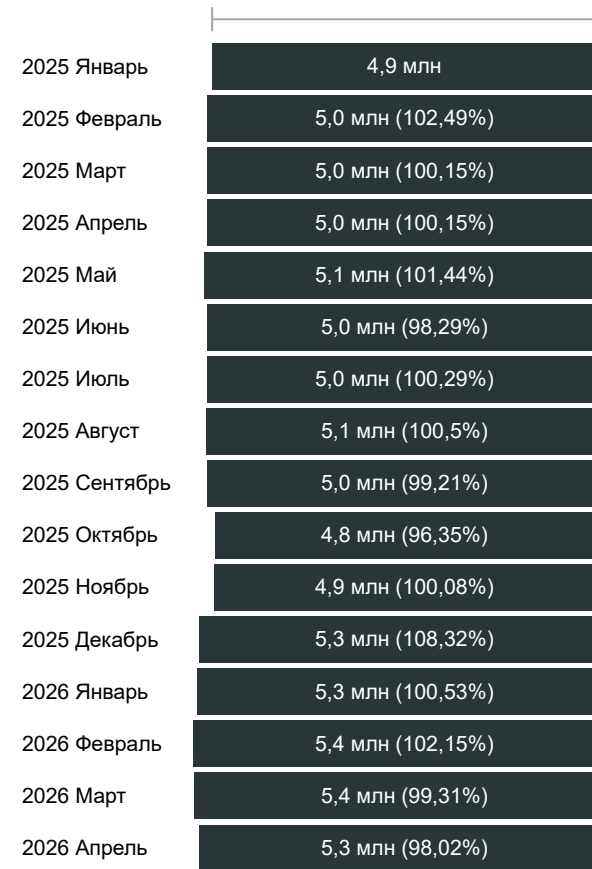


46,4%

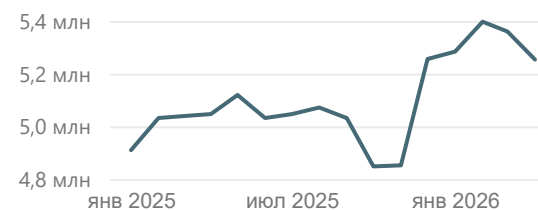


Ср. бюджет, руб

100%

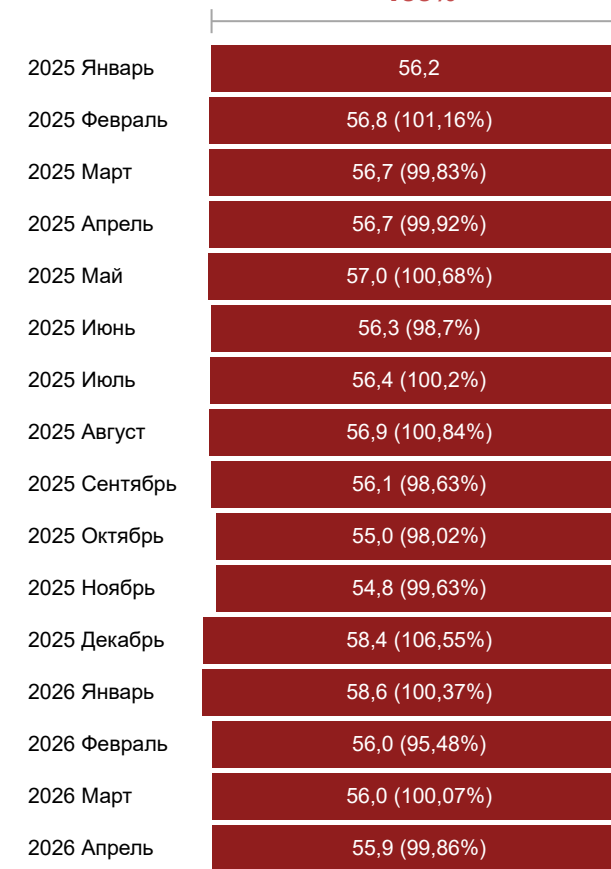


107%

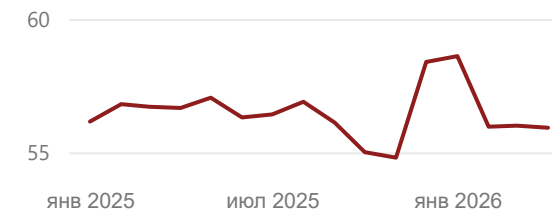


Ср. площадь лота, кв.м

100%



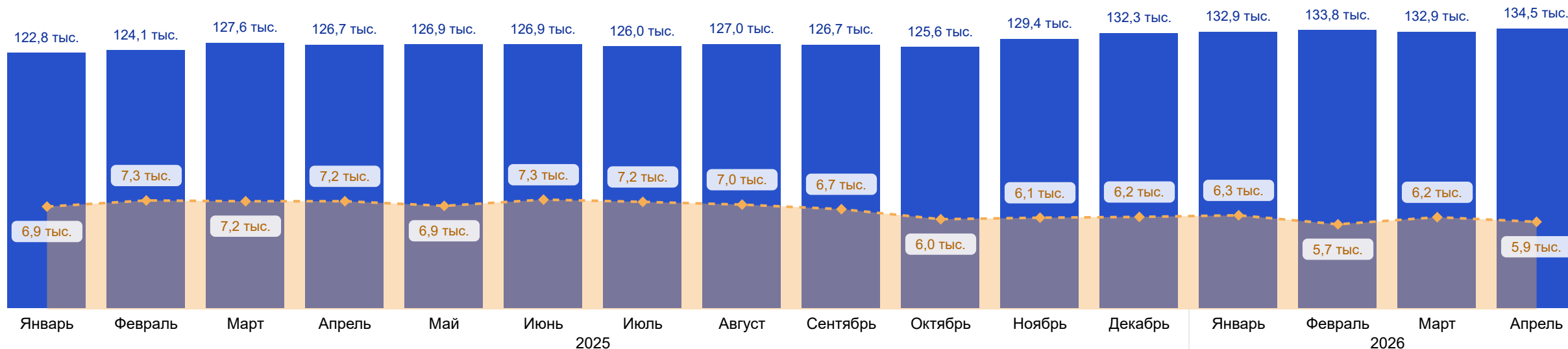
99,6%



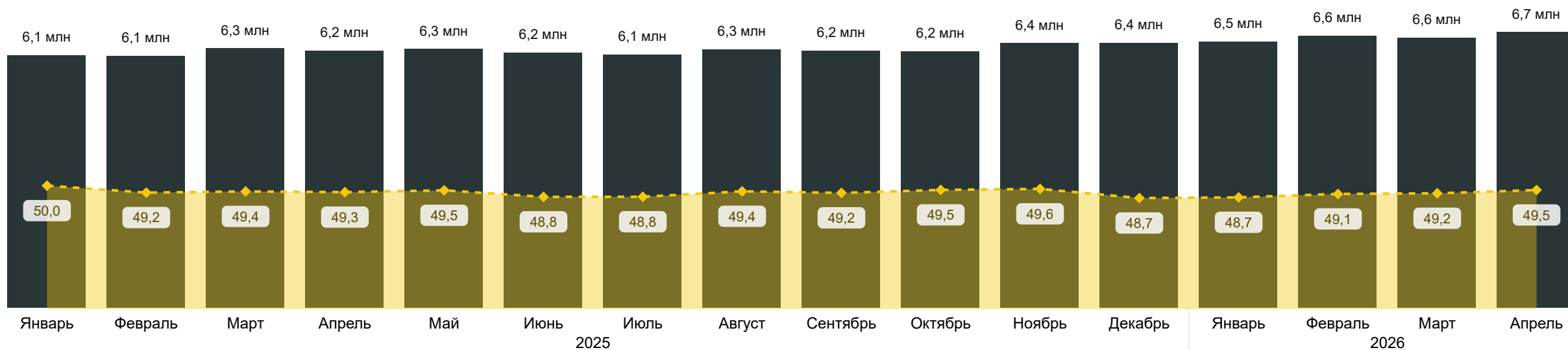
# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

## Волгоград

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



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

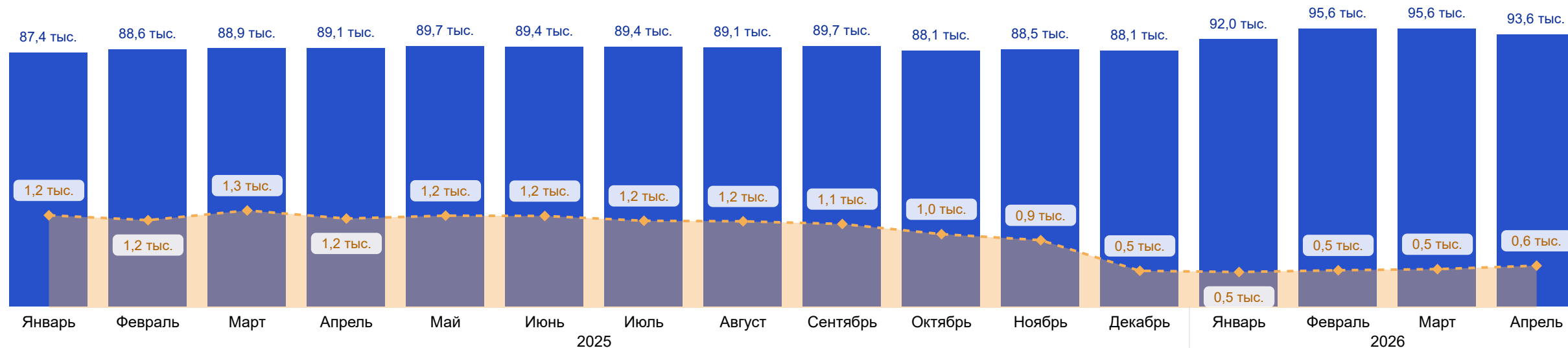


# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

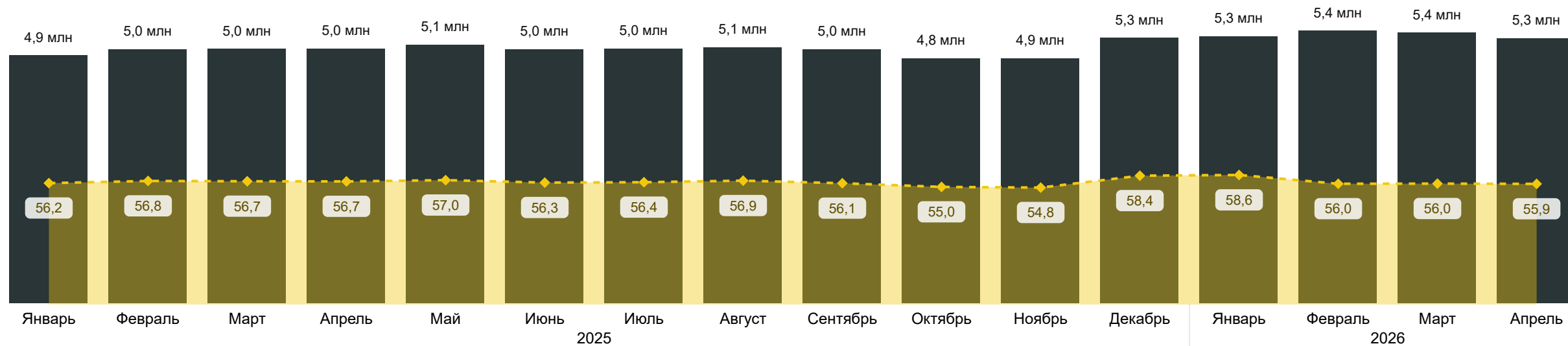
## Волгоградская область

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 АПРЕЛЬ 2026

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

## Волгоград

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес
1. Строительство не начато			
ср/взв цена кв.м, руб.	146,2 тыс.	136,1 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	6,9 тыс.	5,9 тыс.	
2. Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.	131,8 тыс.	139,1 тыс.	180,7 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	21,7 тыс.	14,8 тыс.	24,0 тыс.
3. Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.	114,8 тыс.	143,4 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	14,1 тыс.	12,1 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	115,4 тыс.	127,7 тыс.	210,3 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	81,9 тыс.	69,3 тыс.	4,6 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии			
ср/взв цена кв.м, руб.	112,7 тыс.	144,4 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	1,0 тыс.	4,6 тыс.	
6. Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	116,1 тыс.	140,0 тыс.	163,9 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	5,9 тыс.	28,3 тыс.	18,8 тыс.

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

bnMAP.pro

## Волгоградская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт
1. Строительство не начато		
ср/взв цена кв.м, руб.	95,0 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	4,7 тыс.	
2. Работы нулевого цикла		
ср/взв цена кв.м, руб.		91,0 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		5,1 тыс.
3. Начало монтажных работ		
ср/взв цена кв.м, руб.	82,5 тыс.	101,6 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	3,5 тыс.	1,9 тыс.
4. Монтажные и отделочные работы		
ср/взв цена кв.м, руб.	81,3 тыс.	95,9 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	1,1 тыс.	17,0 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии		
ср/взв цена кв.м, руб.	82,0 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	1,2 тыс.	
6. Введен в эксплуатацию		
ср/взв цена кв.м, руб.	91,6 тыс.	96,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	2,6 тыс.	8,6 тыс.