

bnMAP.pro

Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2025-2026 ГГ.

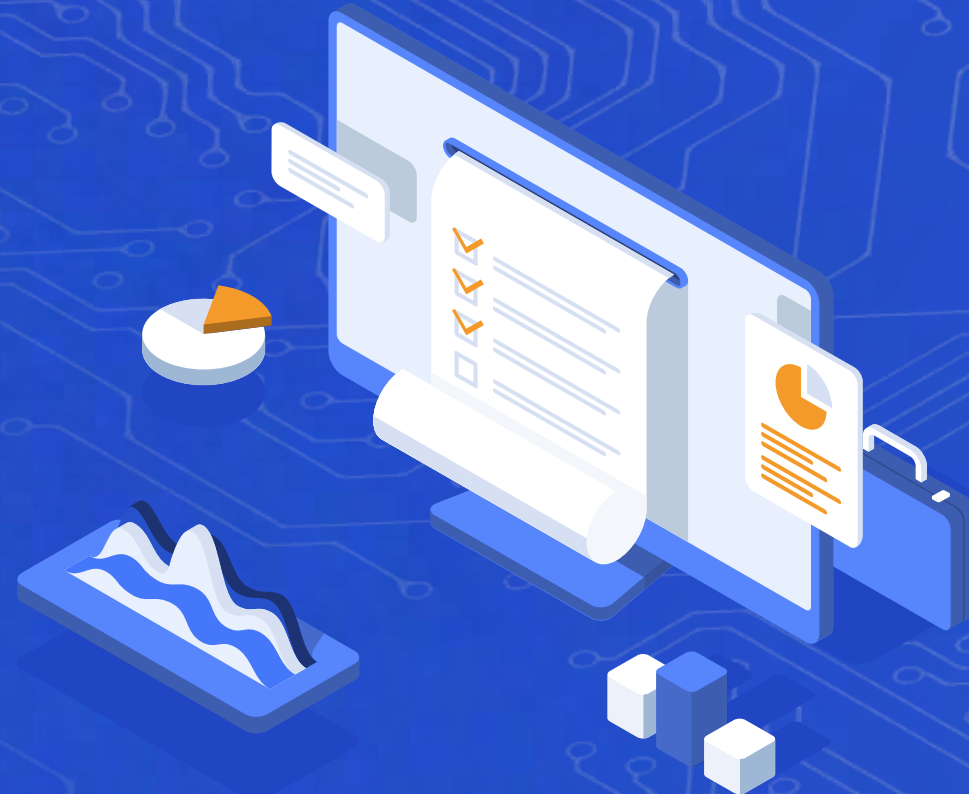
Г. КРАСНОДАР И КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ

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.

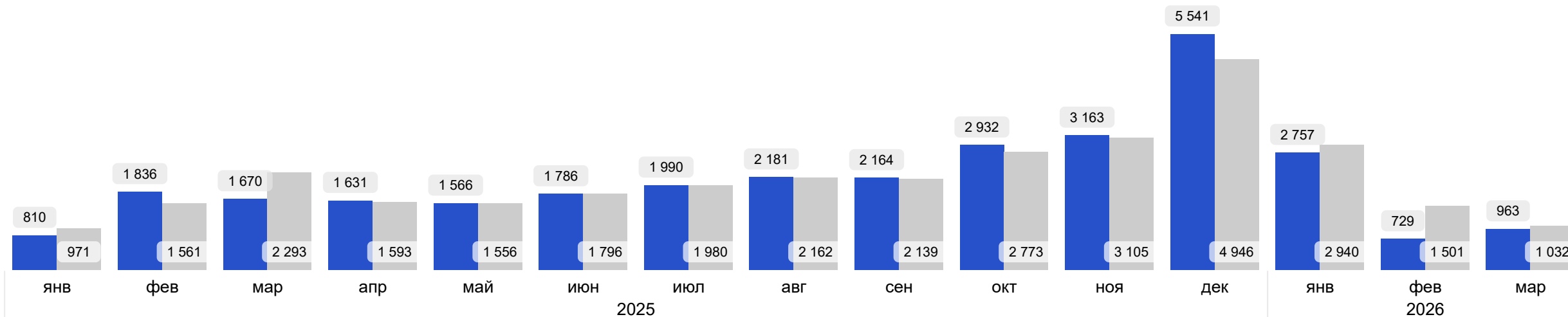
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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

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

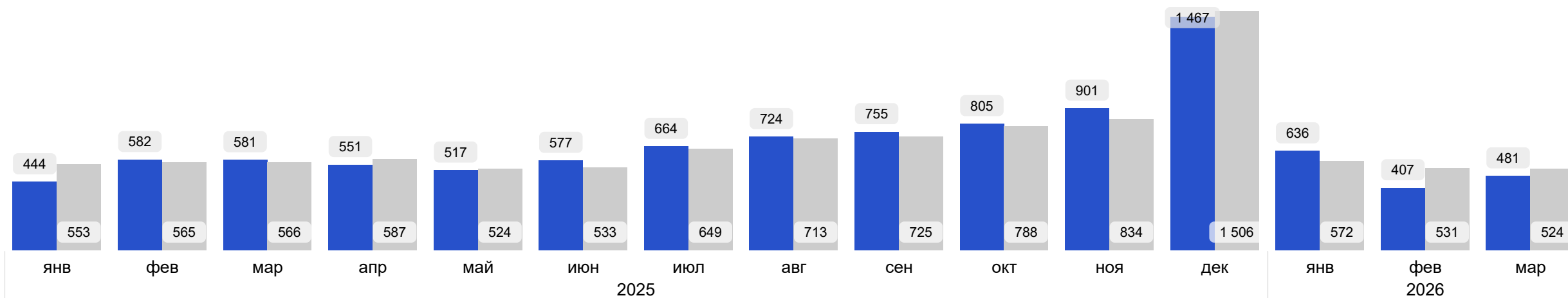
Проектные остатки — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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

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

Краснодар



Краснодарский край



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

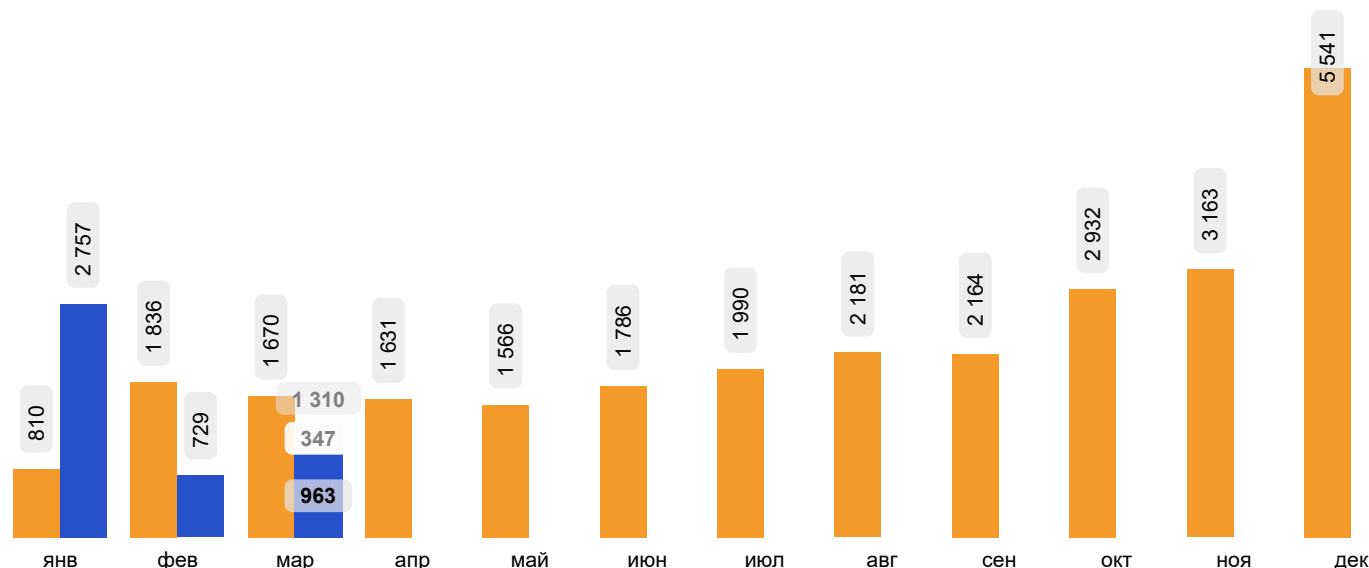
по Дате регистрации
 по Дате договора

ГД ● 2025 ● 2026

Краснодар. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: [январь-февраль](#)

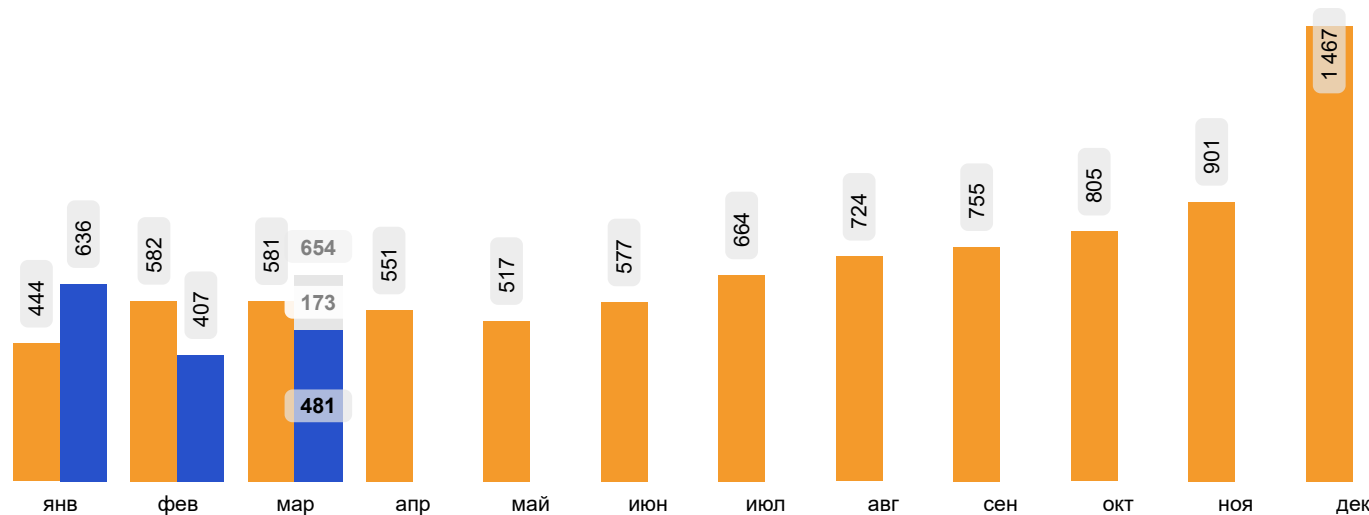


Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Краснодар	2,65 тыс.	3,49 тыс.	↑ 31,7%
Краснодарский край	1,03 тыс.	1,04 тыс.	↑ 1,7%

ГД ● 2025 ● 2026

Краснодарский край. Кол-во лотов в сделках, шт.



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

Локация	2025		2026	
	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Краснодар	18	0,7%	2	0,1%

■ Прогнозные показатели

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

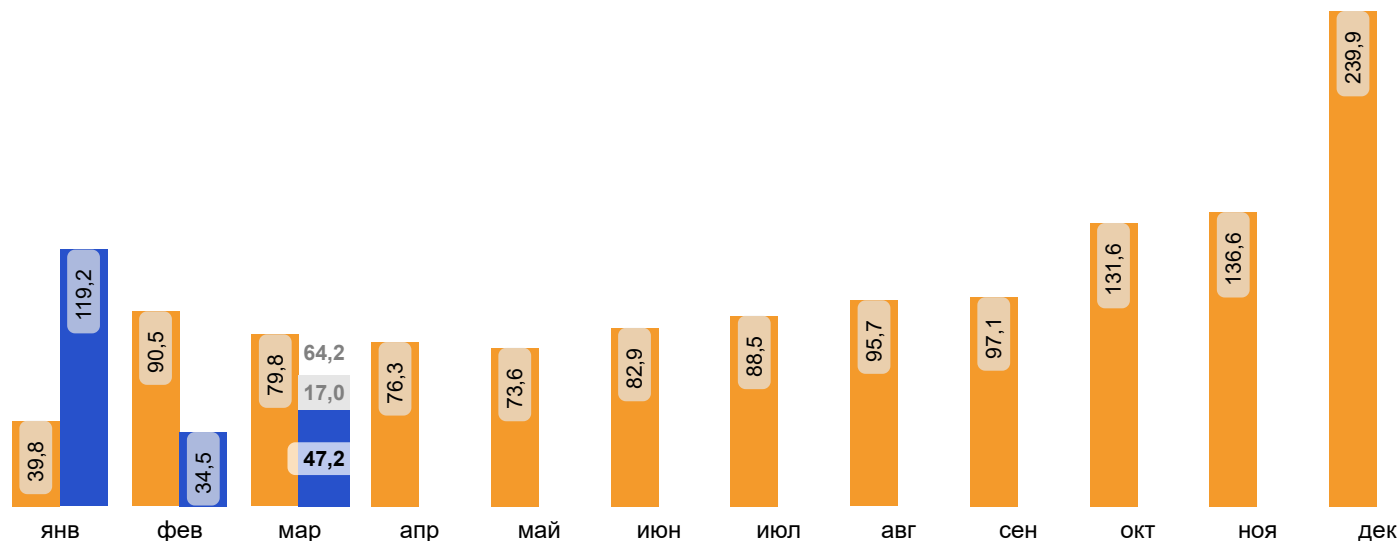
ДИНАМИКА ПЛОЩАДИ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2025-2026ГГ.

ГД ● 2025 ● 2026

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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-февраль



Общая площадь лотов в сделках, кв.м

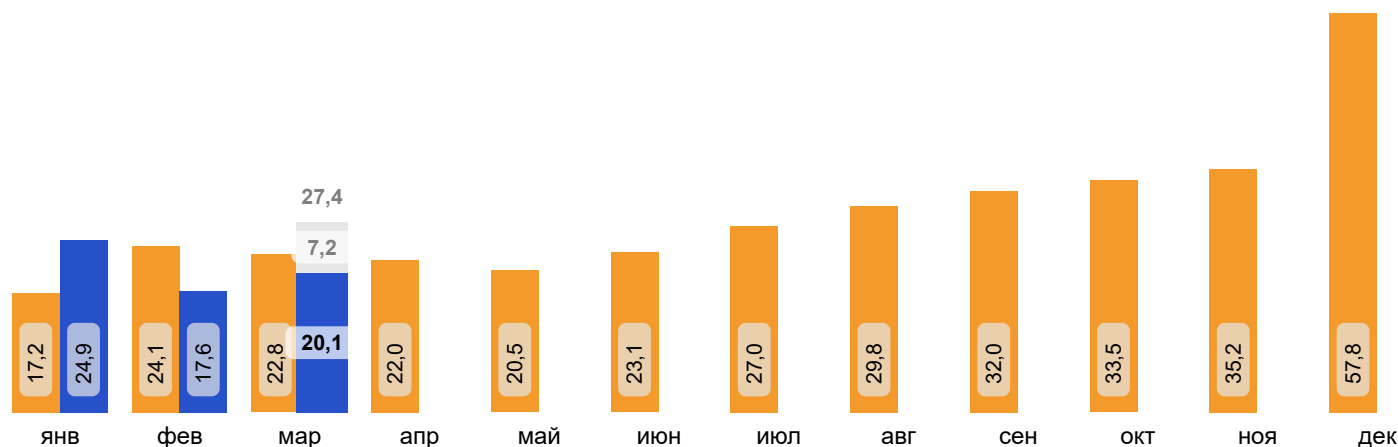
Локация	2025	2026
Краснодар	130,3 тыс.	153,7 тыс.
Краснодарский край	41,3 тыс.	42,5 тыс.

Динамика 26/25

↑ 18,0%
↑ 2,9%

ГД ● 2025 ● 2026

Краснодарский край. Площадь лотов в сделках, тыс.кв.м



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2025	2026
Краснодар	49,2	44,1
Краснодарский край	40,2	40,7

Динамика 26/25

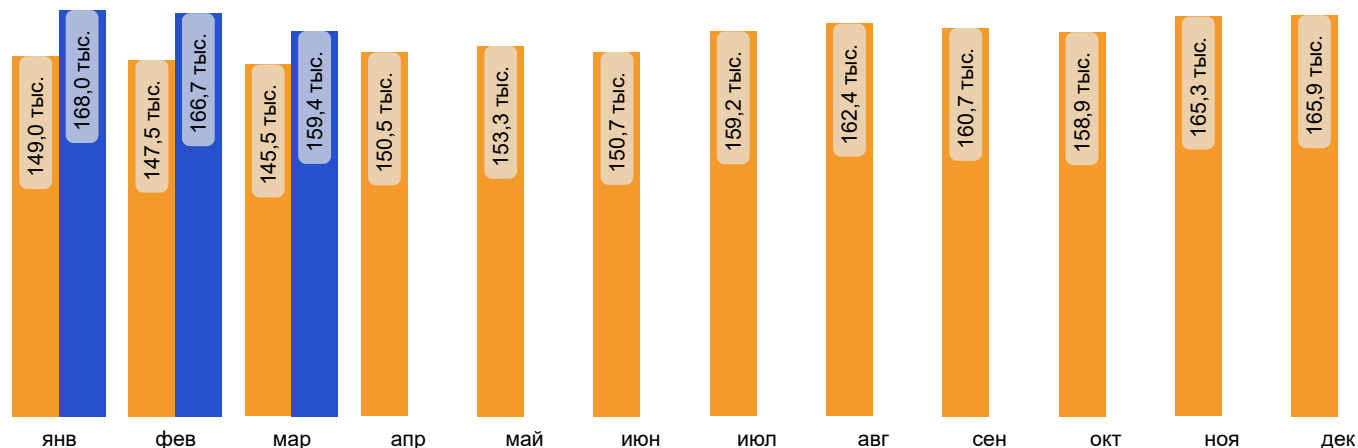
↓ -10,5%
↑ 1,3%

■ Прогнозные показатели

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

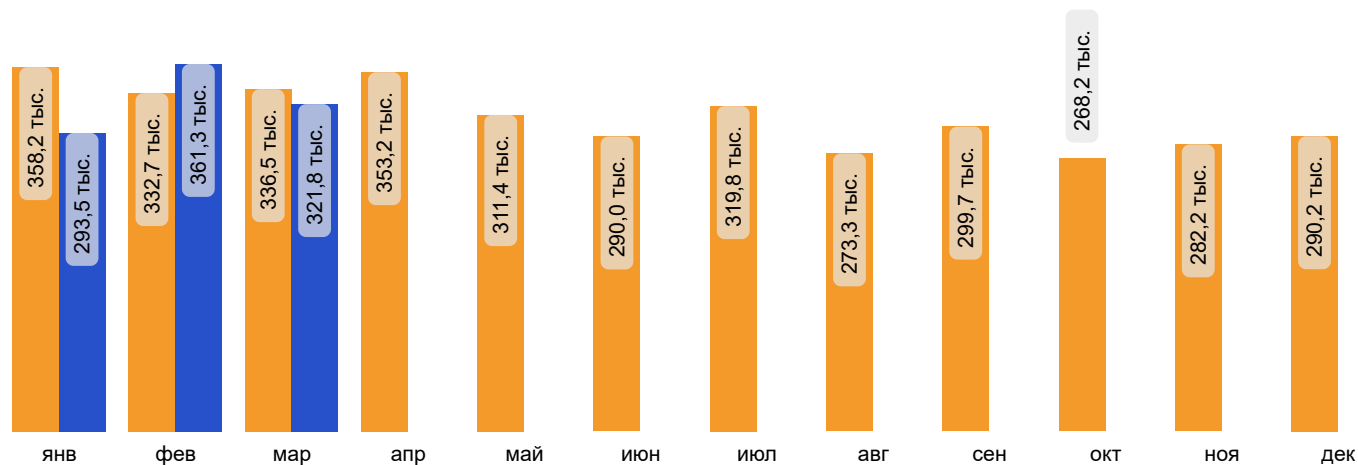
Краснодар. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД ● 2025 ● 2026



Краснодарский край. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД ● 2025 ● 2026



Период: январь-февраль

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Краснодар	19,23 млрд	25,66 млрд
Краснодарский край	14,15 млрд	13,62 млрд

Динамика 26/25

↑ 33,4%
↓ -3,8%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Краснодар	148,0 тыс.	167,7 тыс.
Краснодарский край	343,3 тыс.	321,5 тыс.

Динамика 26/25

↑ 13,4%
↓ -6,4%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Краснодар	7,3 млн	7,4 млн
Краснодарский край	13,8 млн	13,1 млн

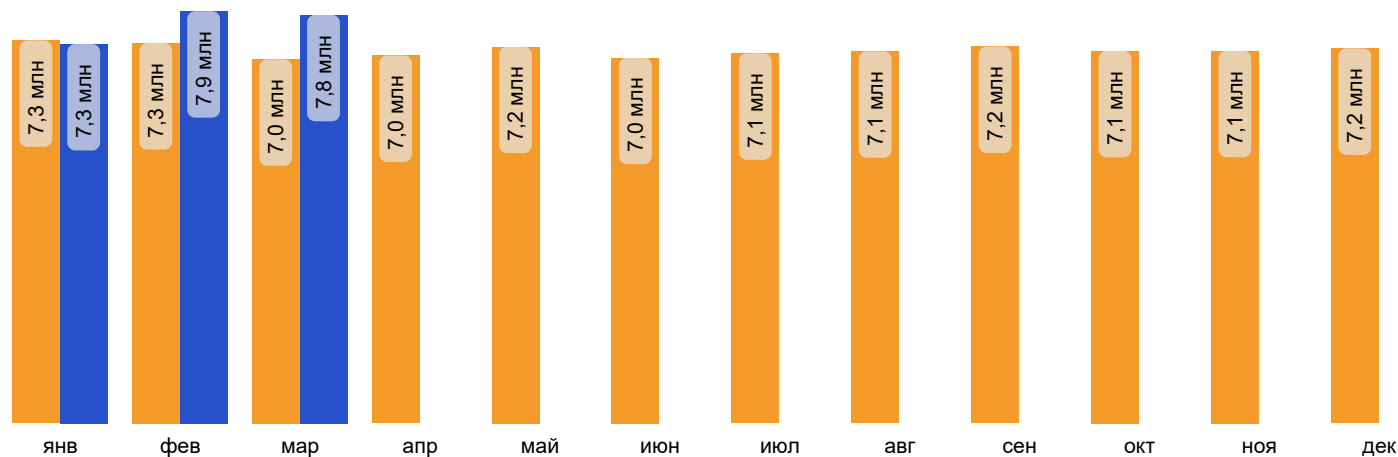
Динамика 26/25

↑ 1,4%
↓ -5,2%

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

Краснодар. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2025 ● 2026



Период: январь-февраль

Суммарный бюджет сделок, руб.

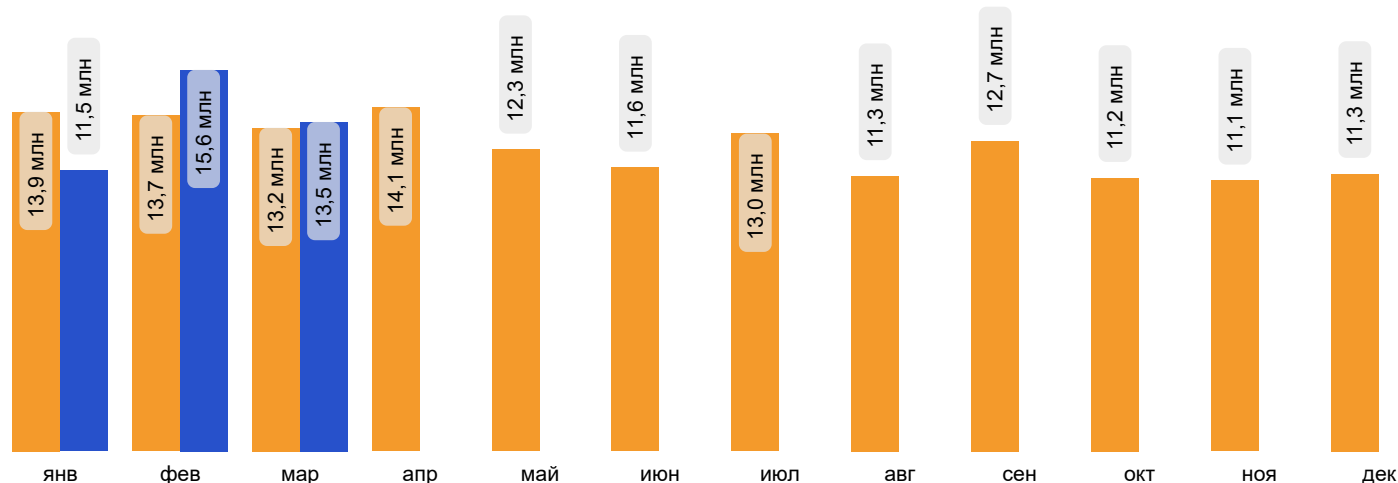
Локация	2025	2026
Краснодар	19,23 млрд	25,66 млрд
Краснодарский край	14,15 млрд	13,62 млрд

Динамика 26/25

↑ 33,4%
↓ -3,8%

Краснодарский край. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2025 ● 2026



Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Краснодар	148,0 тыс.	167,7 тыс.
Краснодарский край	343,3 тыс.	321,5 тыс.

Динамика 26/25

↑ 13,4%
↓ -6,4%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Краснодар	7,3 млн	7,4 млн
Краснодарский край	13,8 млн	13,1 млн

Динамика 26/25

↑ 1,4%
↓ -5,2%

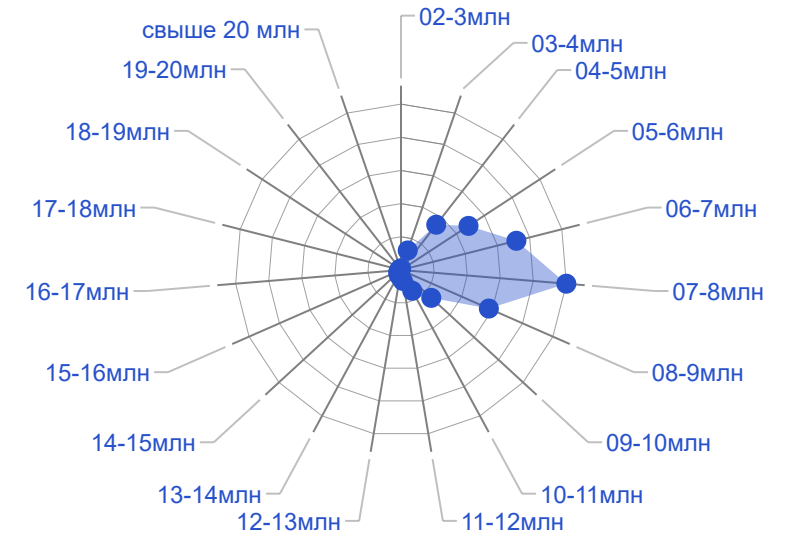
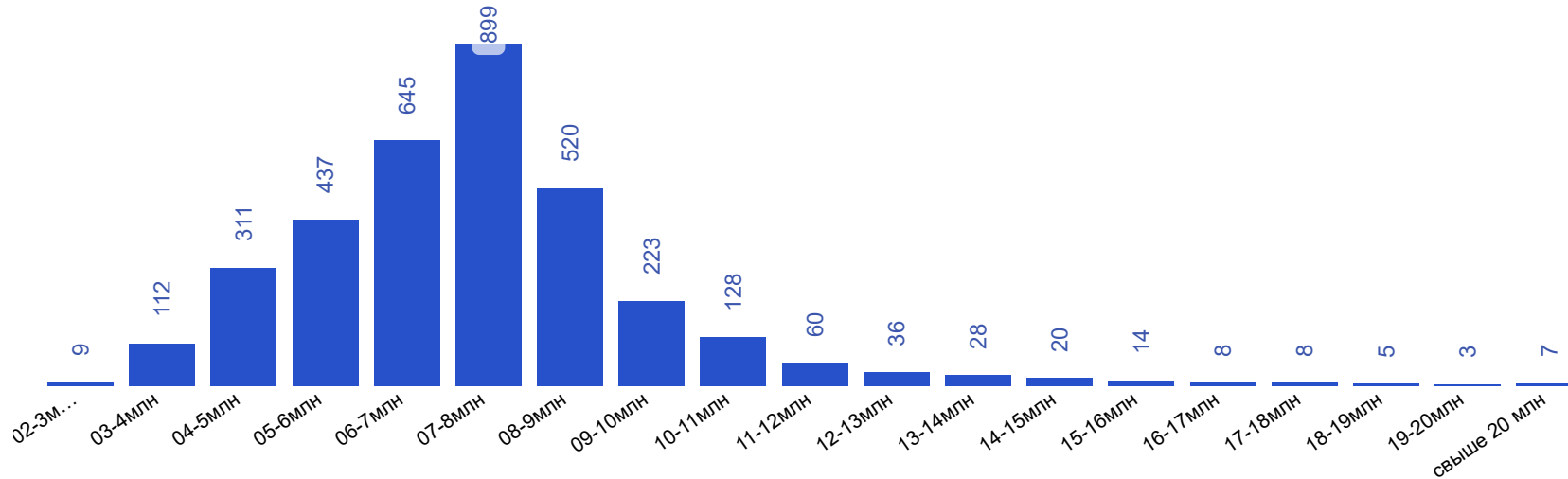
* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

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

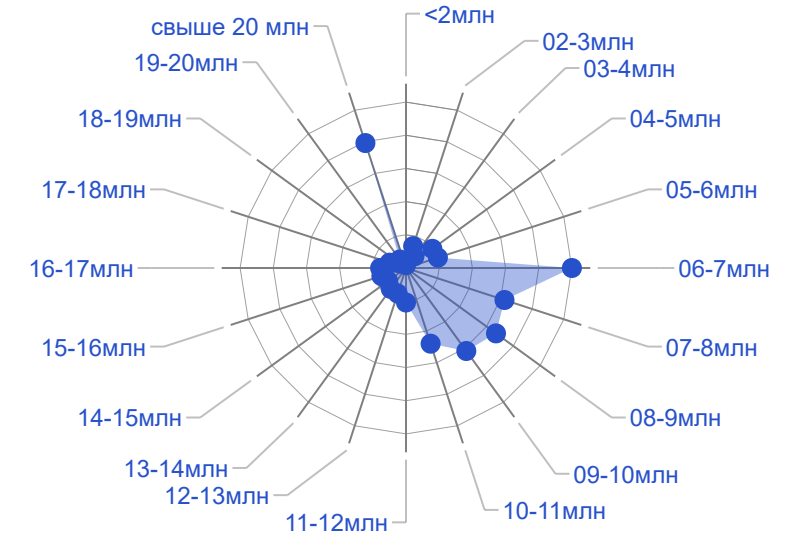
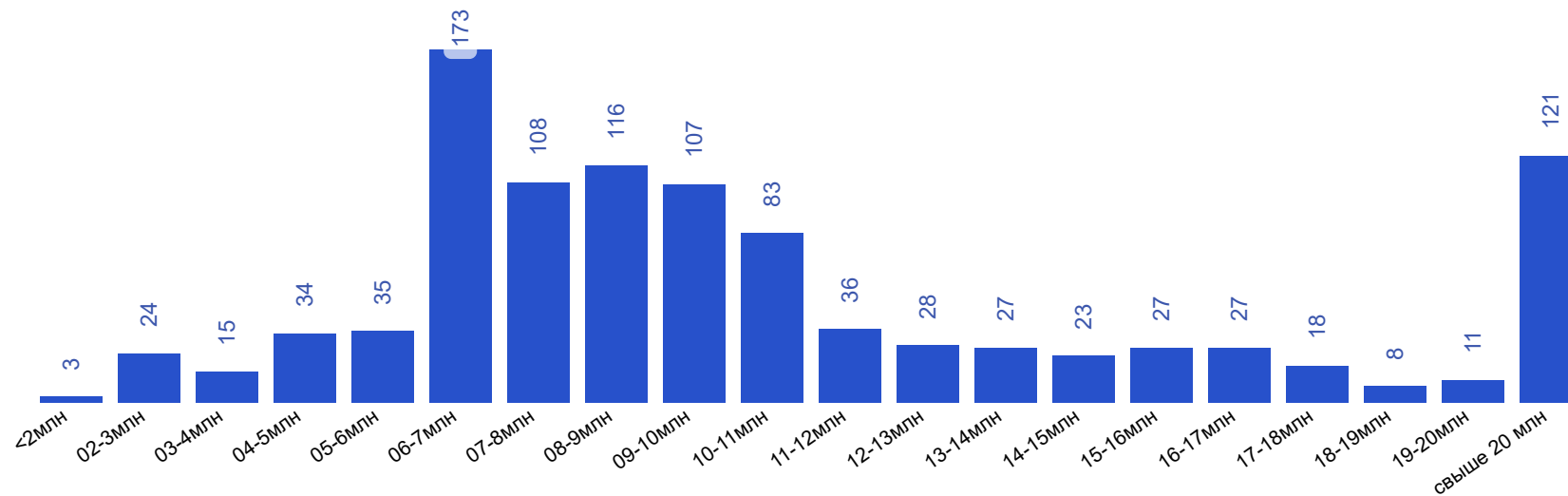
Период: январь-февраль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Краснодар. Бюджет, млн.руб.



Краснодарский край. Бюджет, млн.руб.

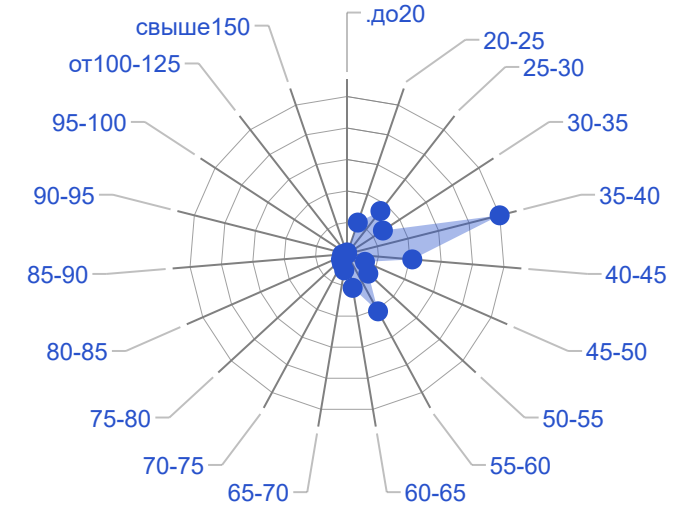
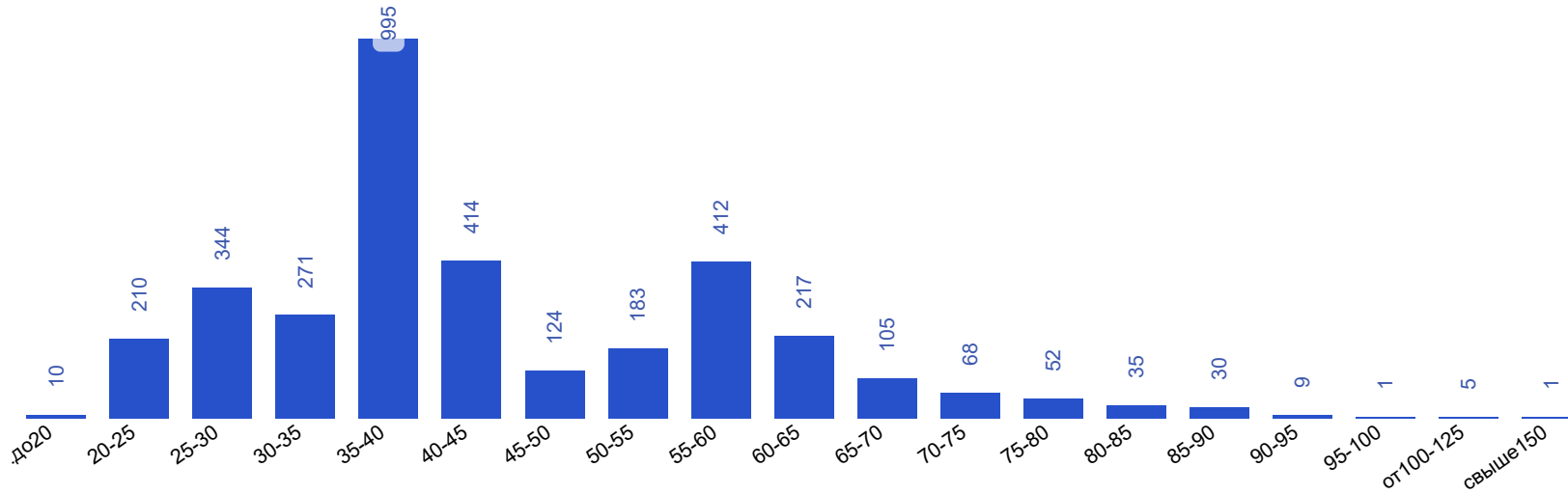


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

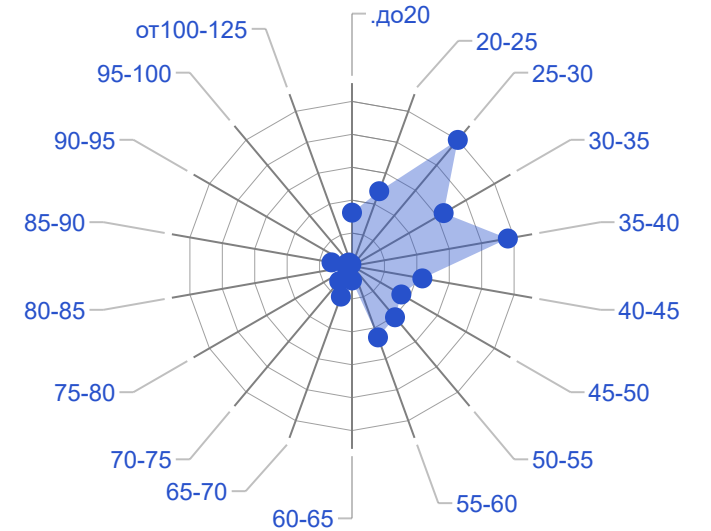
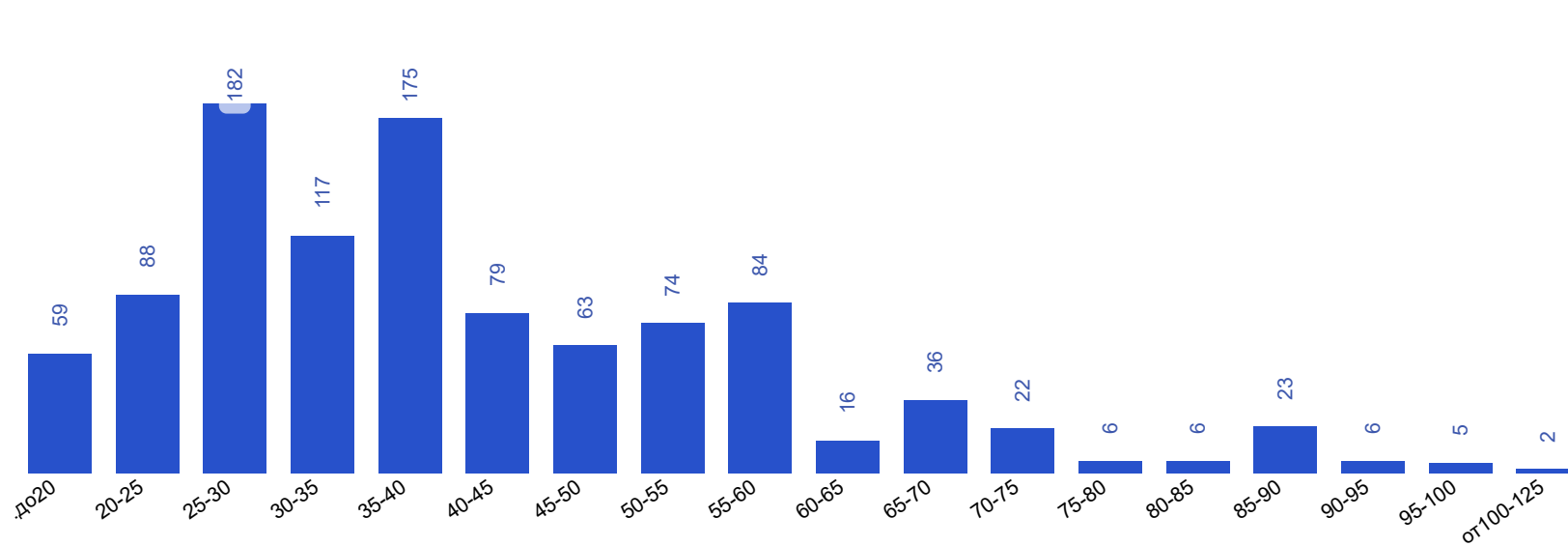
Период: январь-февраль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Краснодар. Площадь, кв.м



Краснодарский край. Площадь, кв.м

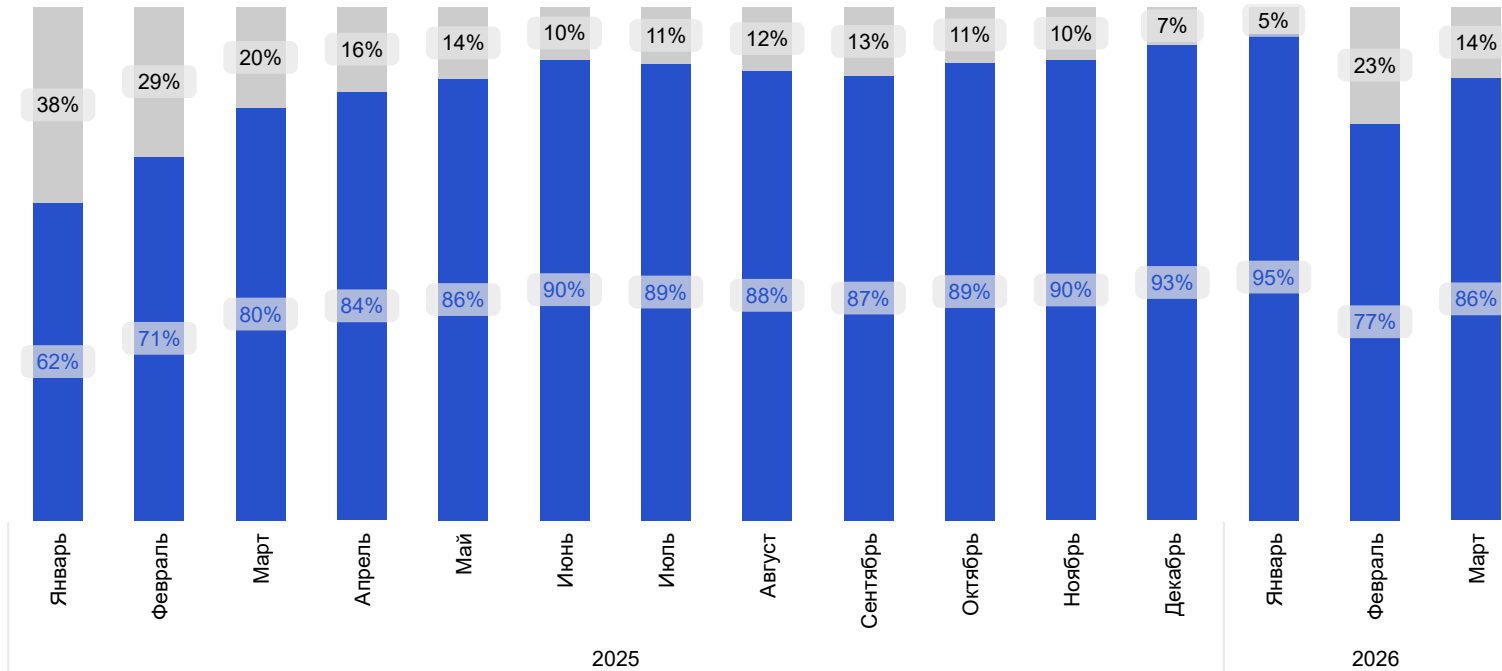


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2025-2026ГГ.

Краснодар. 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
Краснодар	1 803	3 177

Динамика 26/25

↑ 76,2%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026
Краснодар	68,1%	91,1%

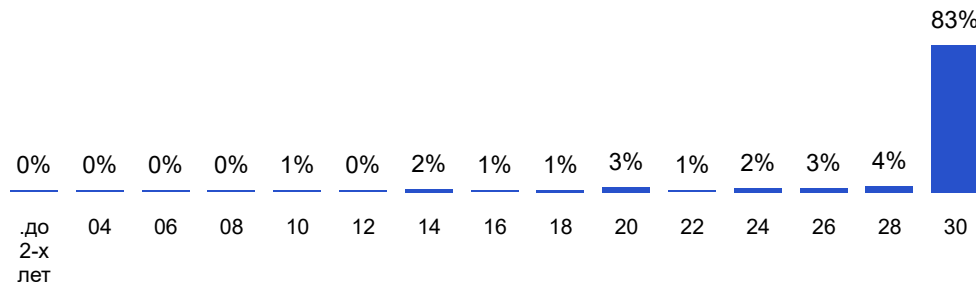
Динамика долей 26/25

↑ 33,7%

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
Краснодар	28,8	28,8

Динамика 26/25

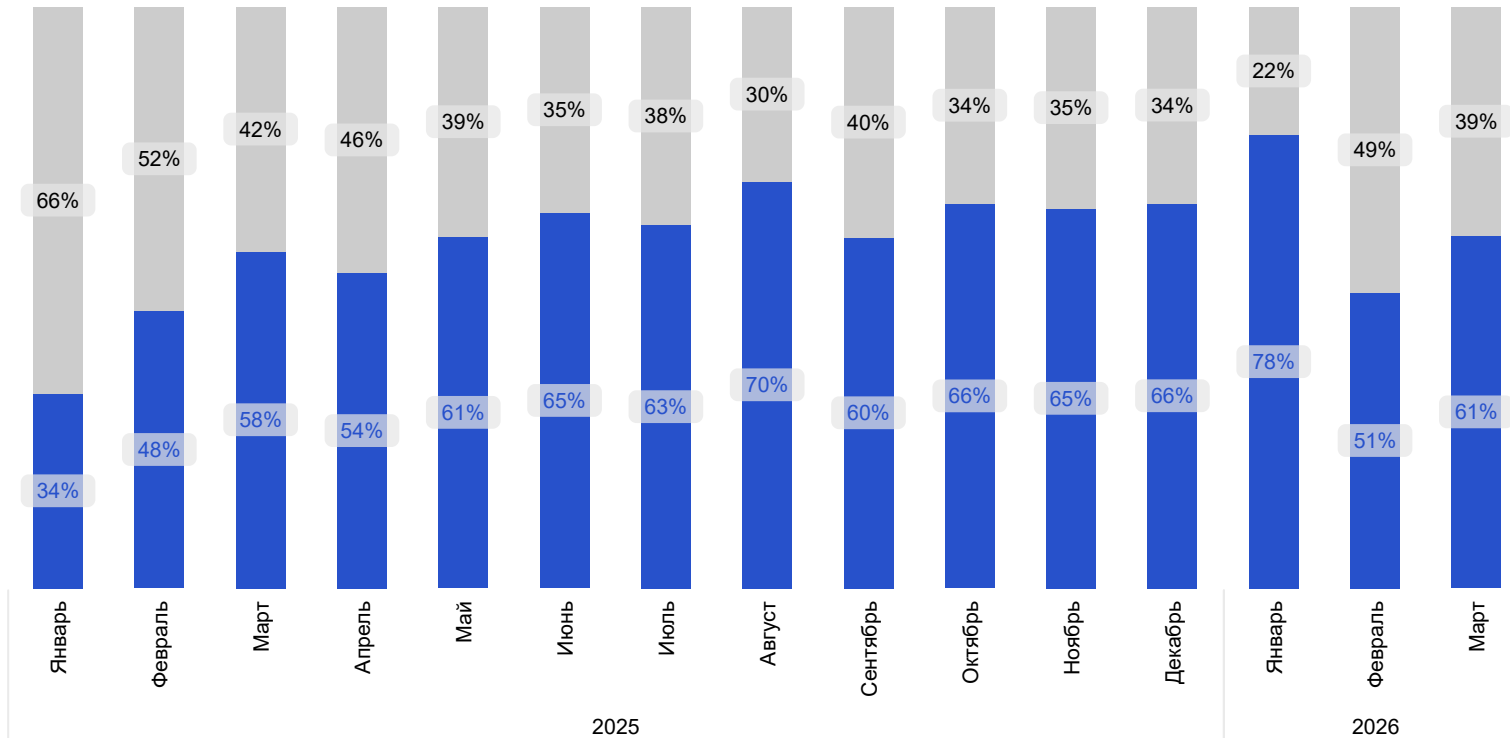
↑ 0,3%

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

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

Краснодарский край. 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
Краснодарский край	427	703	↑ 64,6%

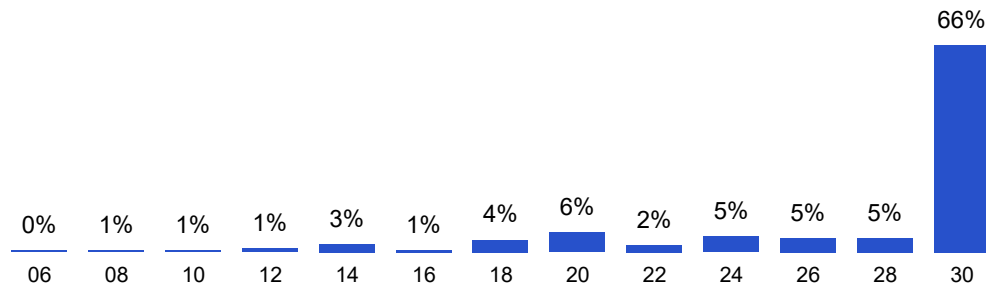
Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Краснодарский край	41,6%	67,4%	↑ 62,0%

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
Краснодарский край	26,8	27,2	↑ 1,4%

* 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

Краснодар. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

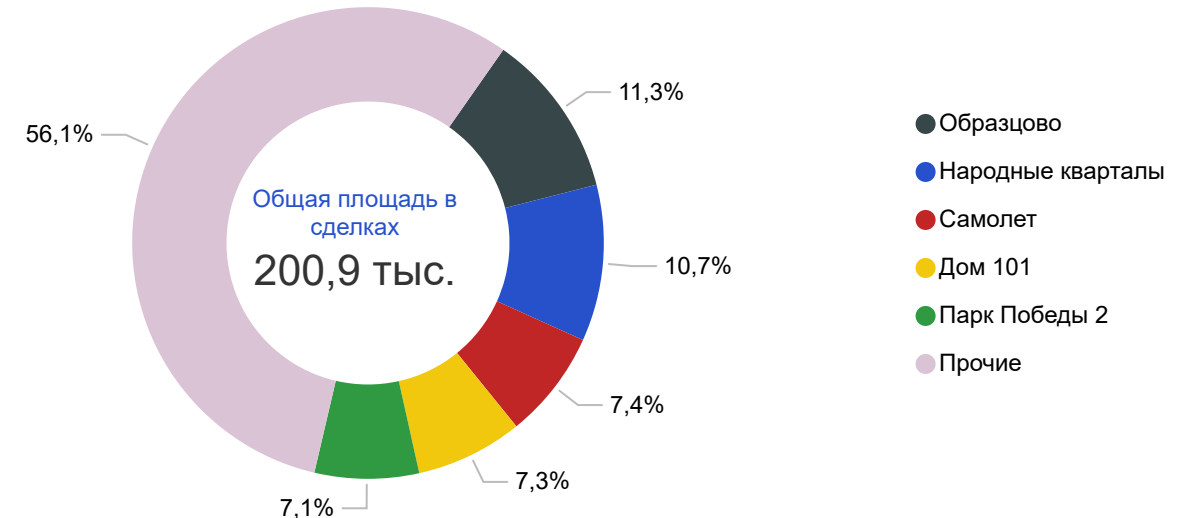
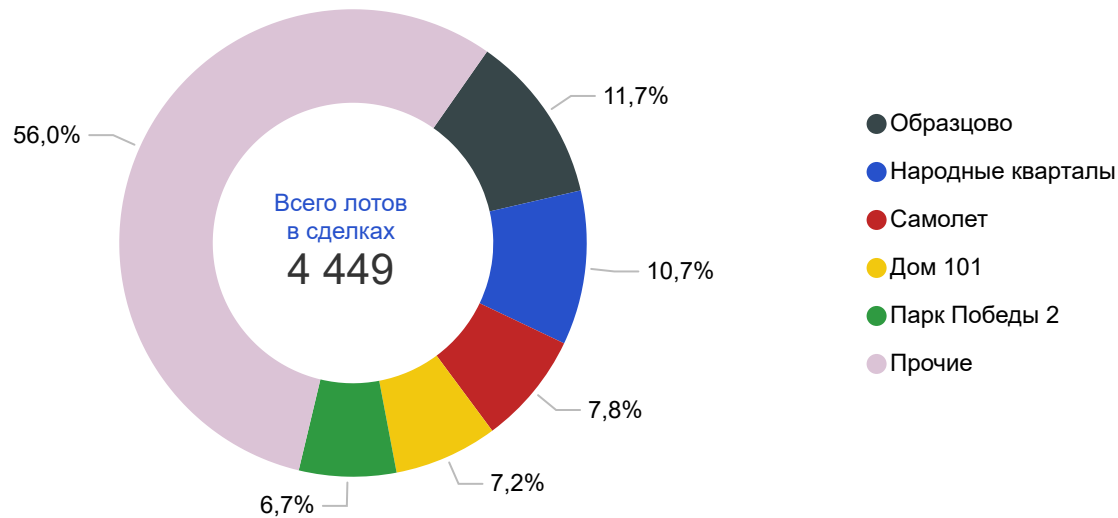
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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

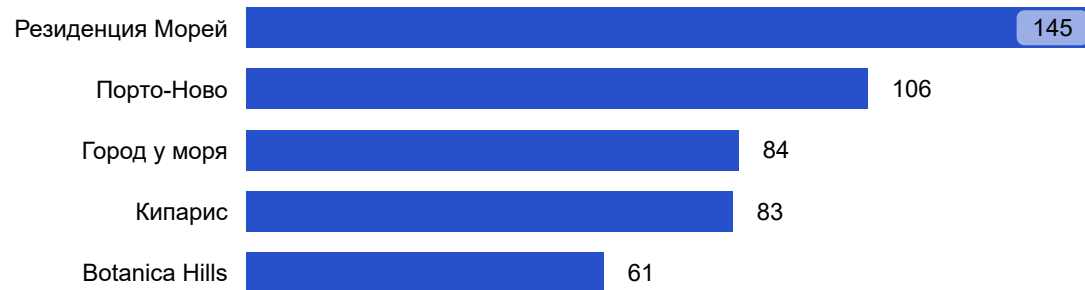
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Краснодарский край. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

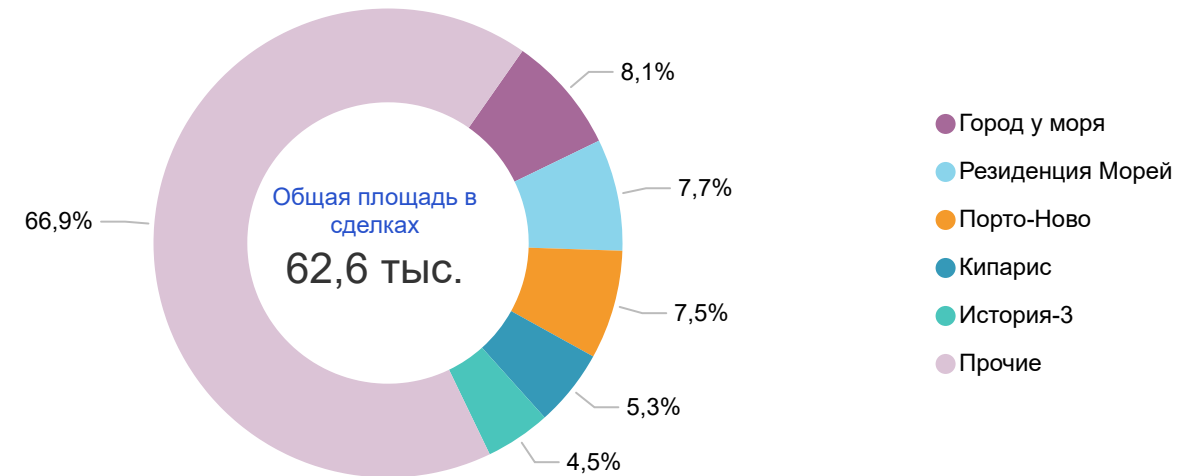
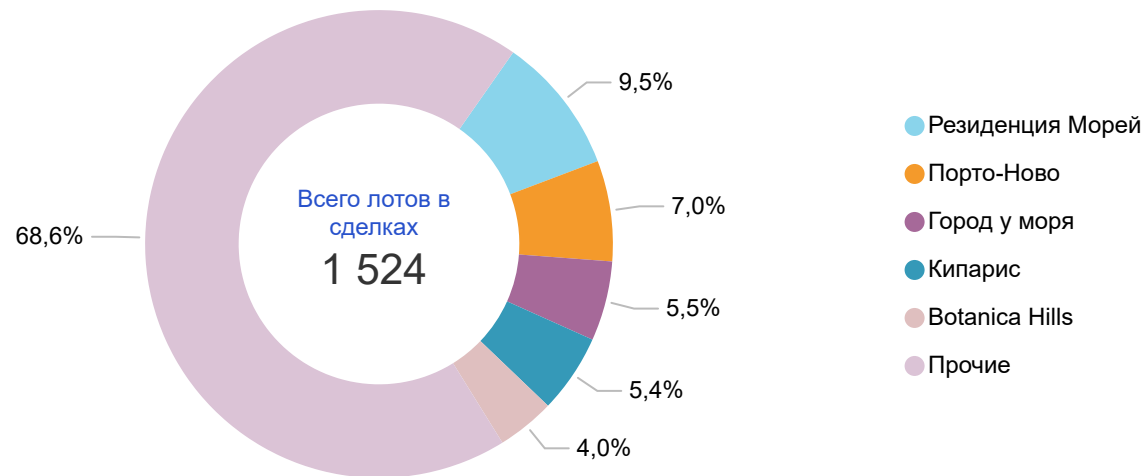
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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

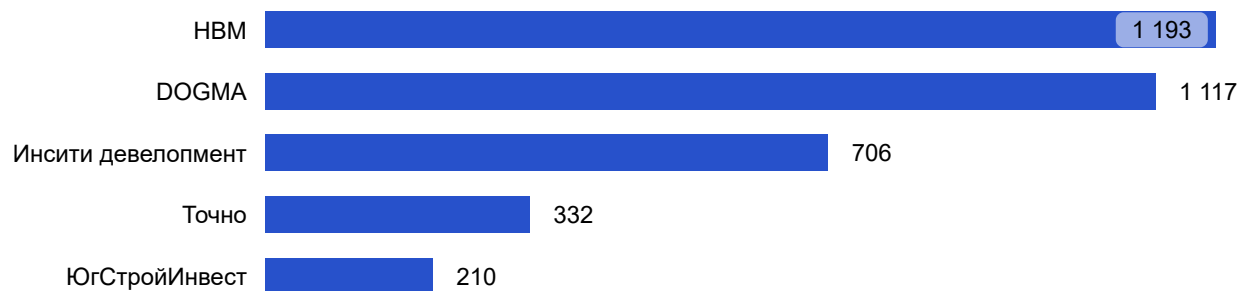
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-март

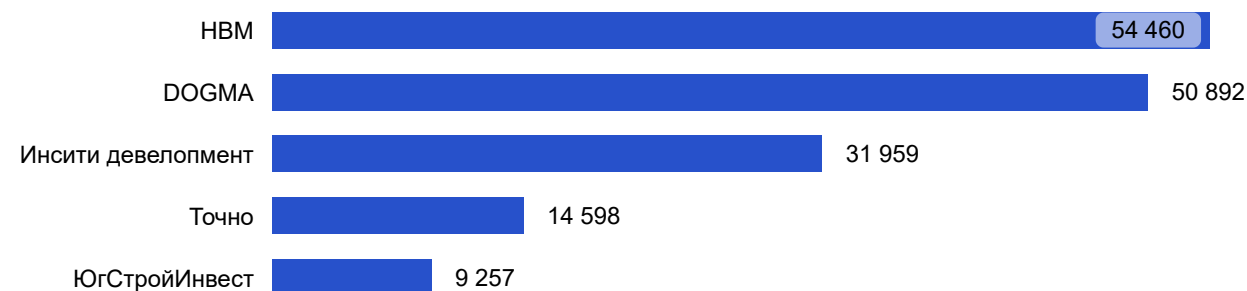
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Краснодар. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

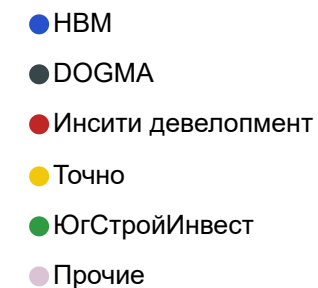
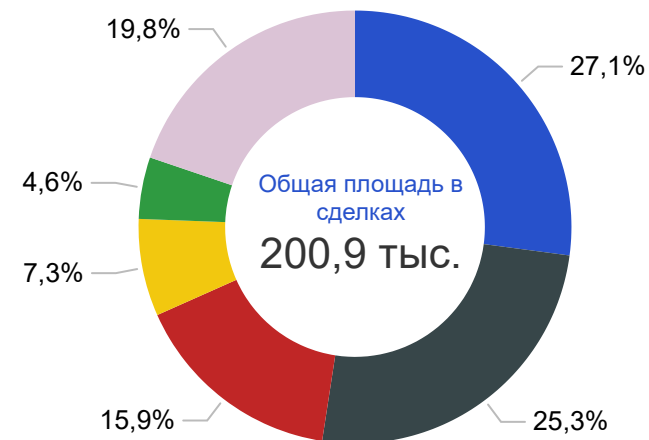
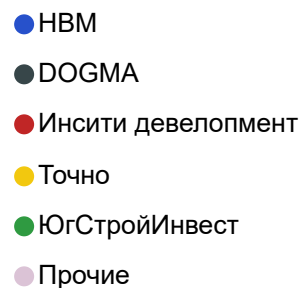
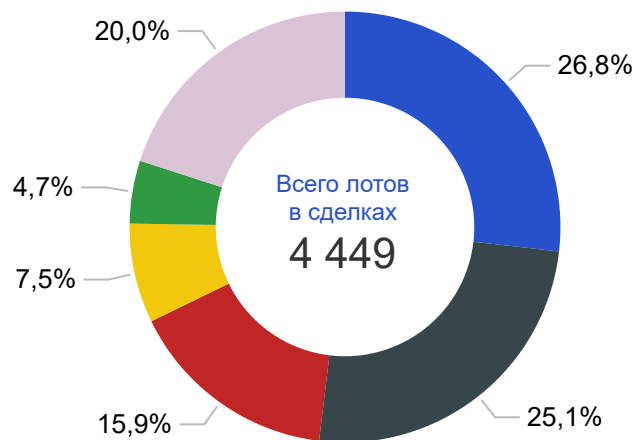
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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

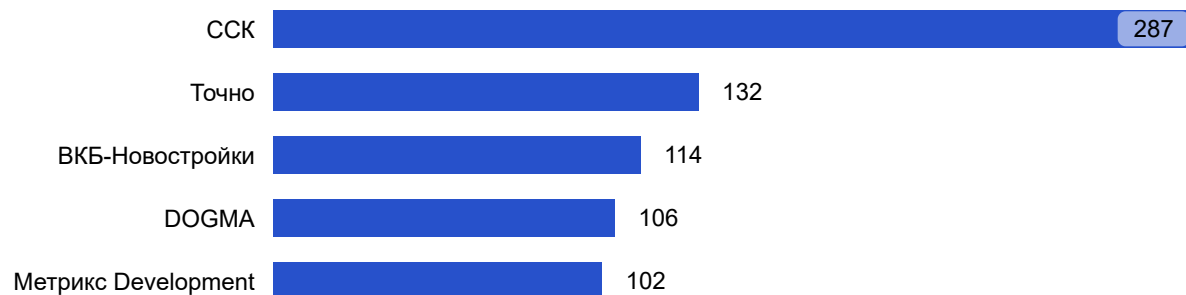
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-март

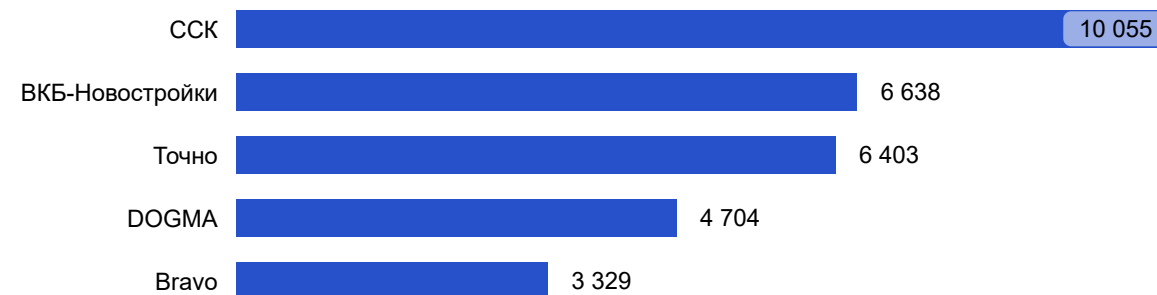
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Краснодарский край. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

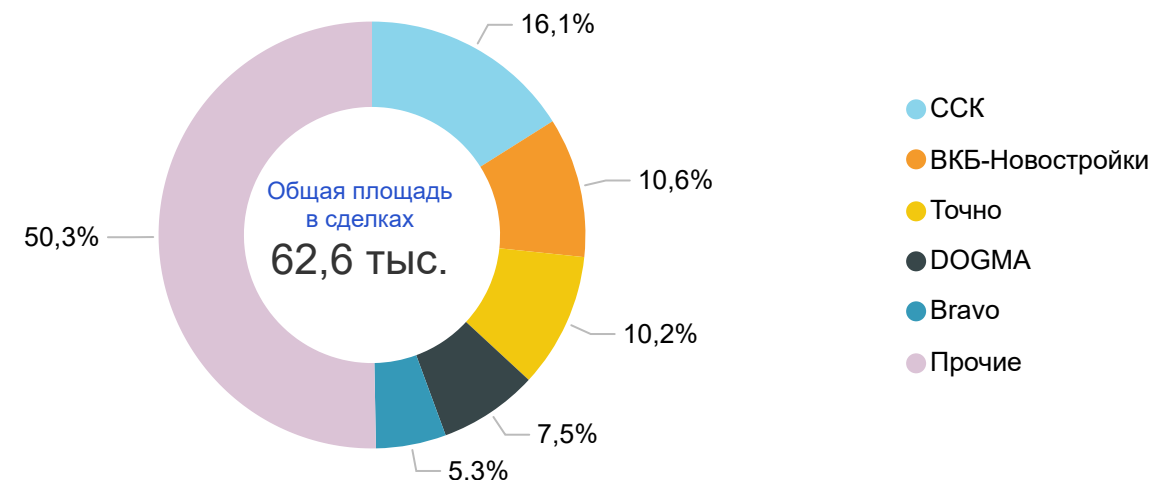
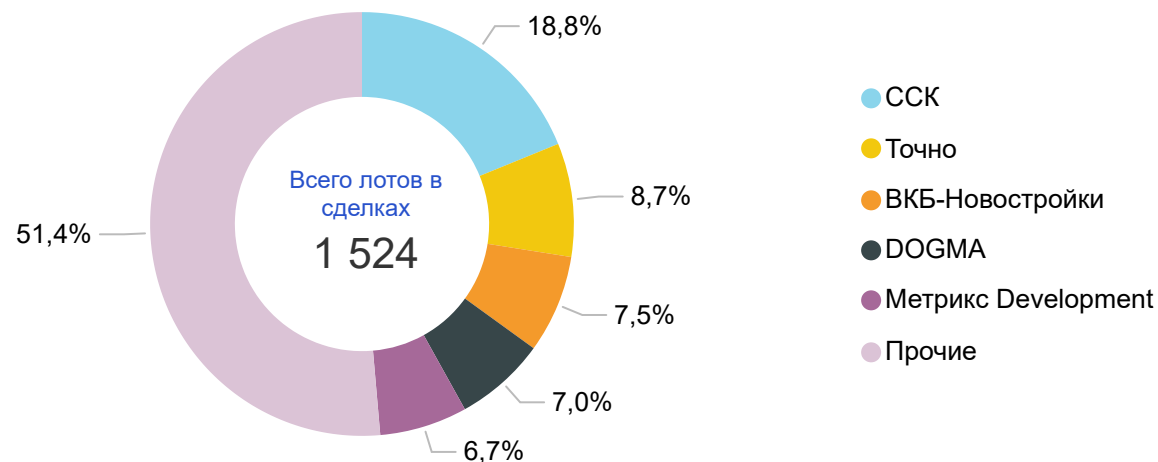
Кол-во, шт



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.

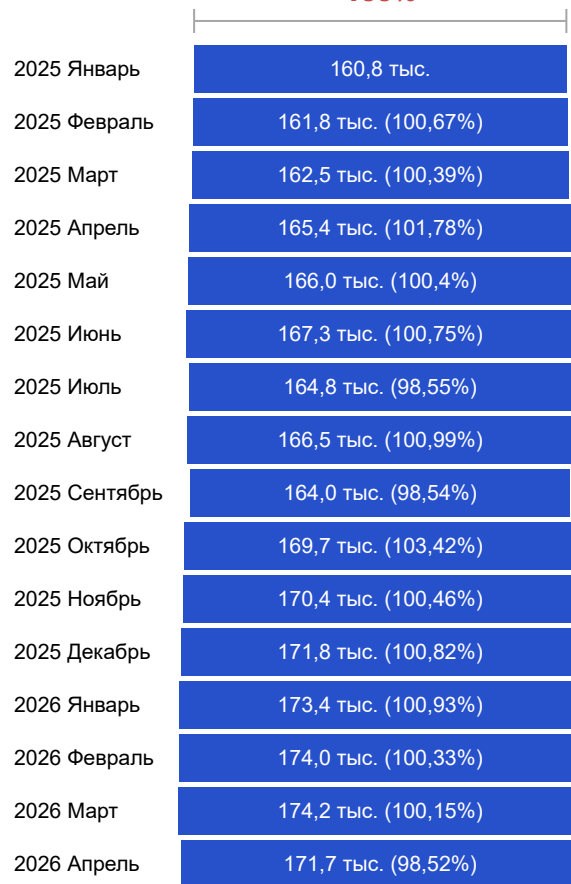
bnMAP.pro

Краснодар

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

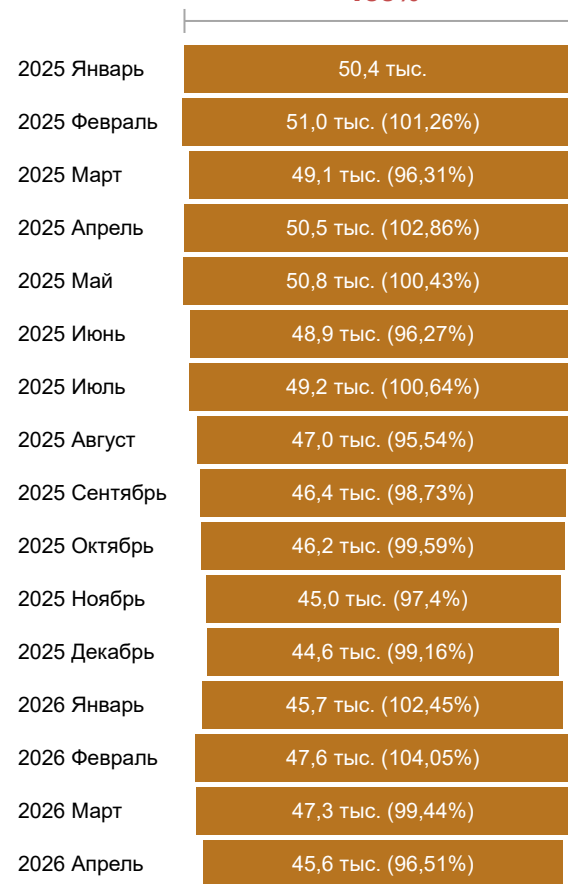


106,8%

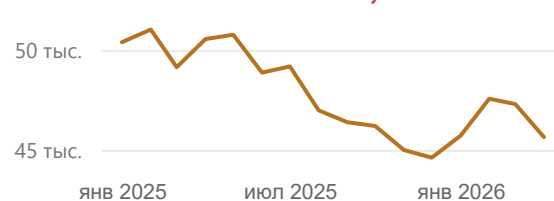


Кол-во лотов, шт

100%

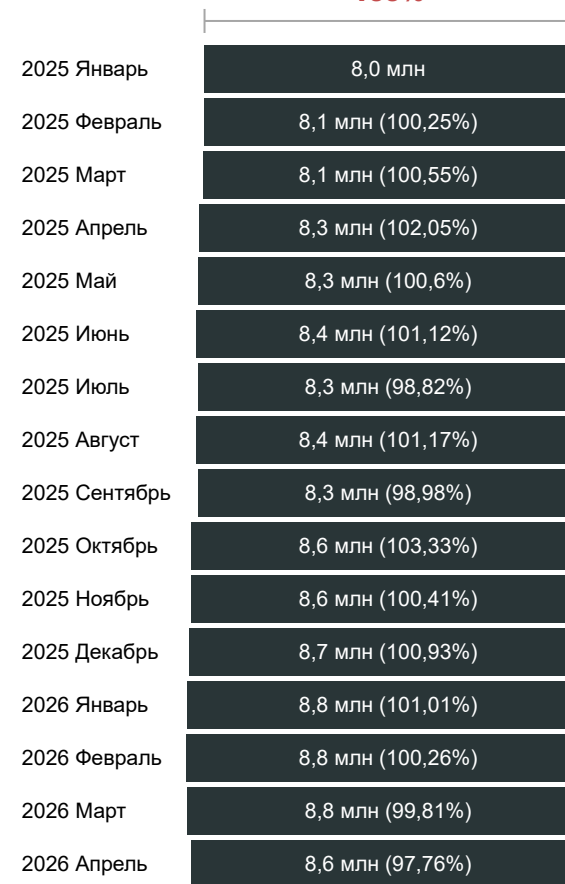


90,6%

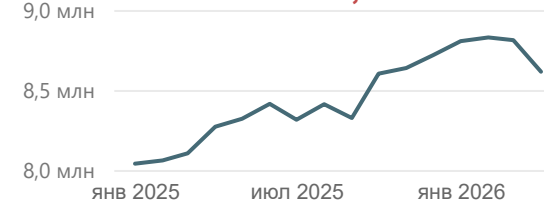


Ср.бюджет, руб

100%

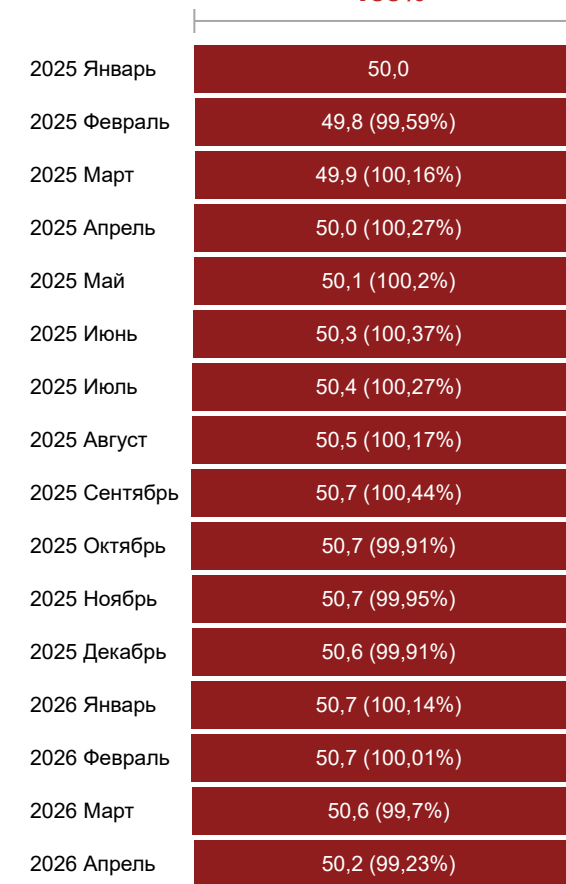


107,1%

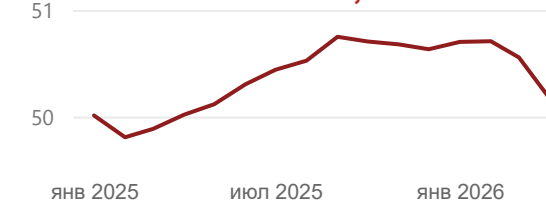


Ср. площадь лота, кв.м

100%



100,3%



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

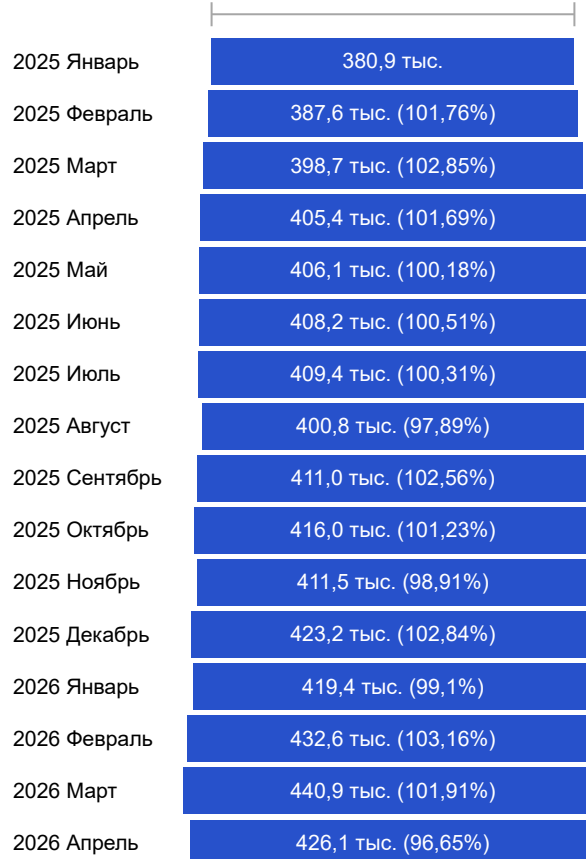
bnMAP.pro

Краснодарский край

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

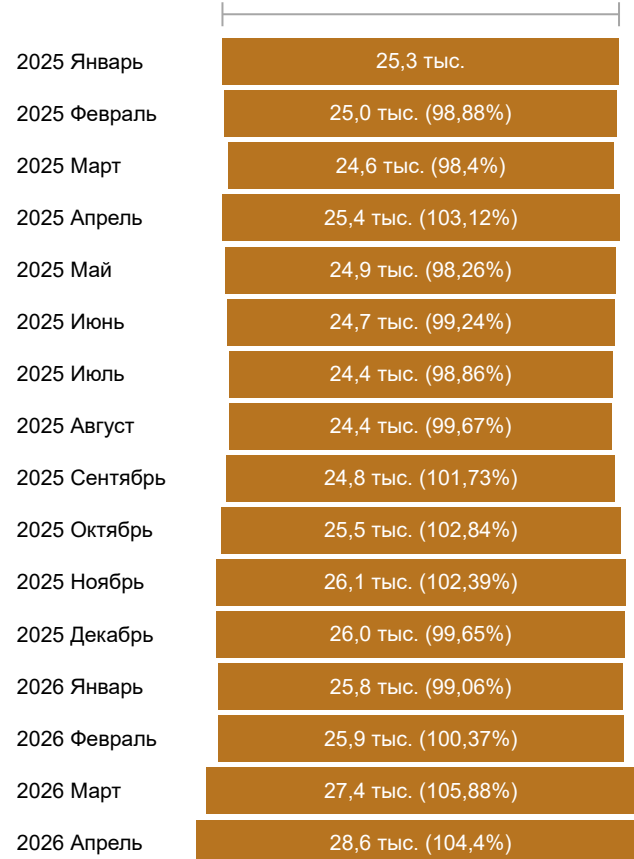


111,9%

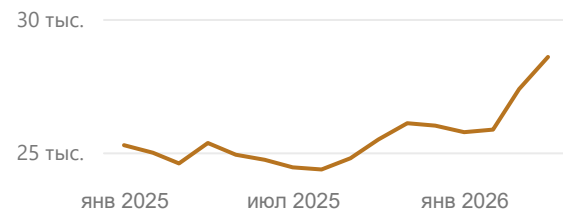


Кол-во лотов, шт

100%

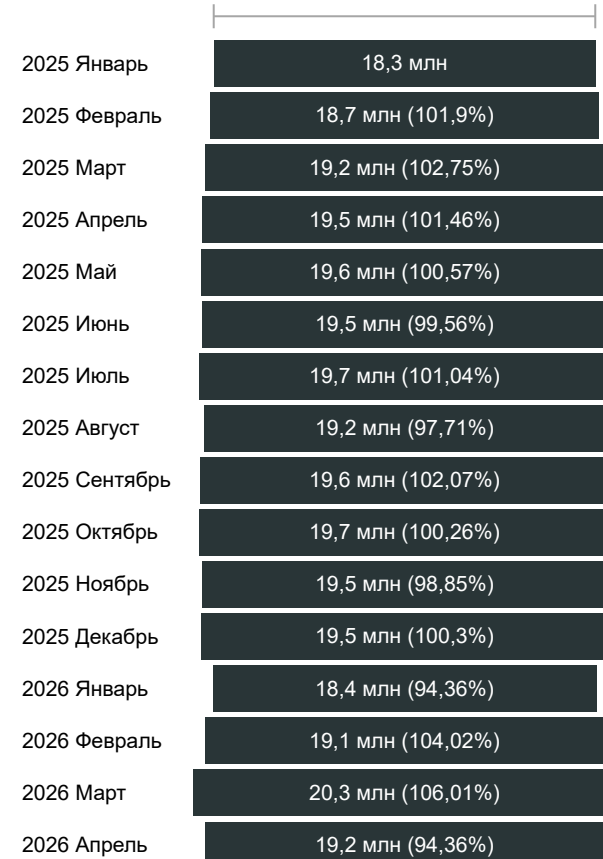


113,1%

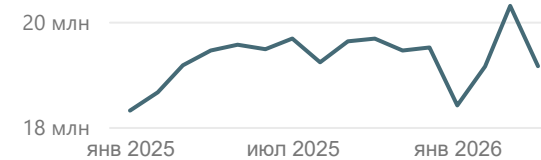


Ср. бюджет, руб

100%

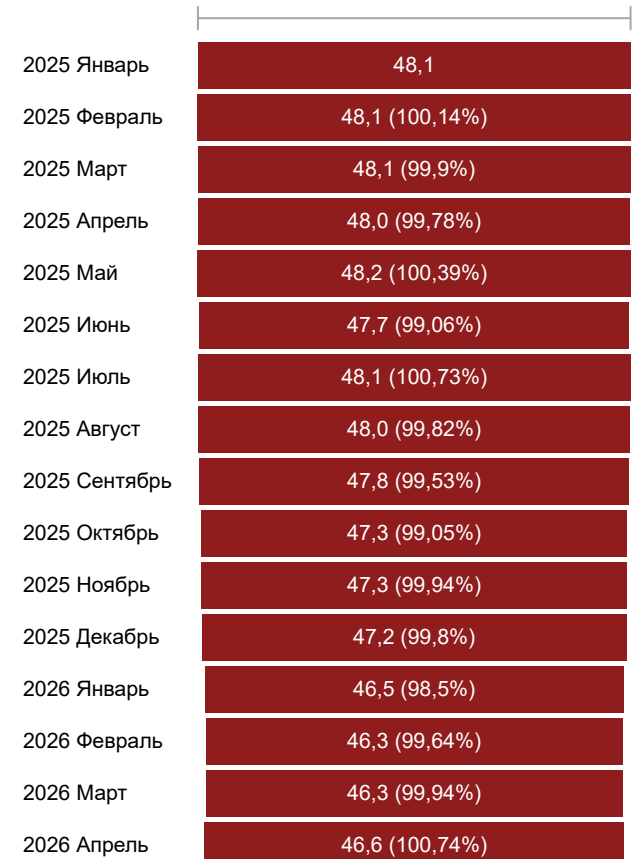


104,6%

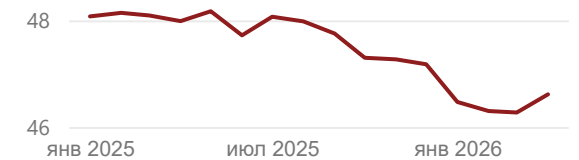


Ср. площадь лота, кв.м

100%



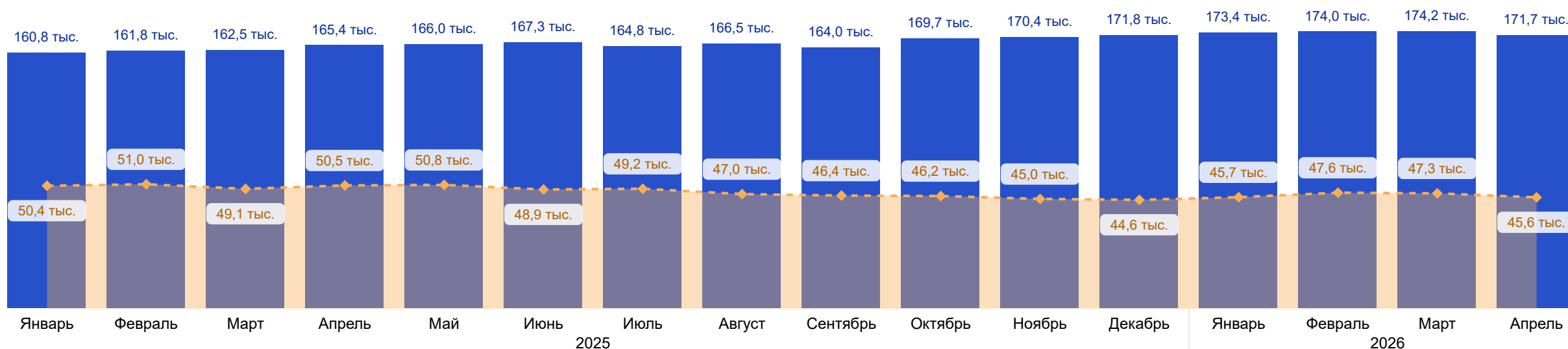
97%



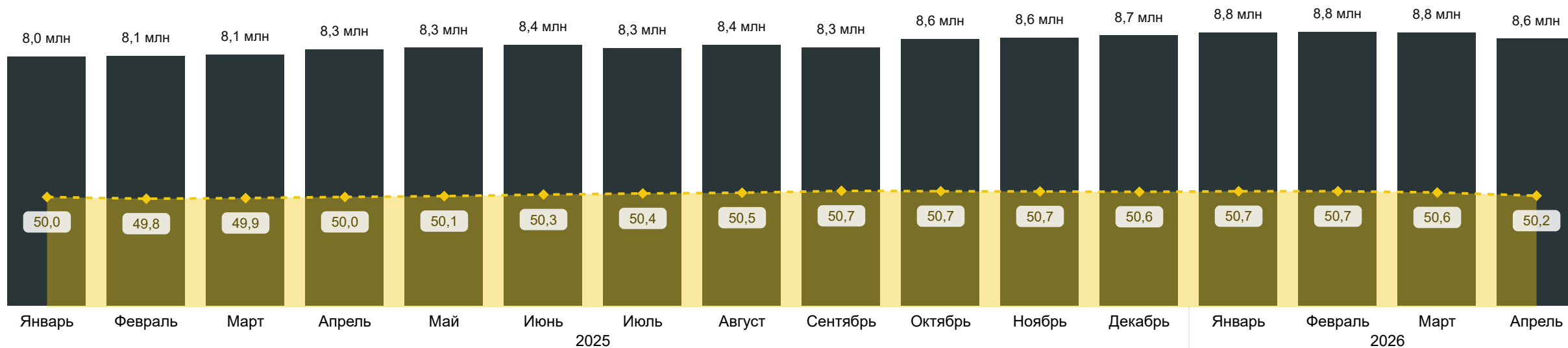
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

Краснодар

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



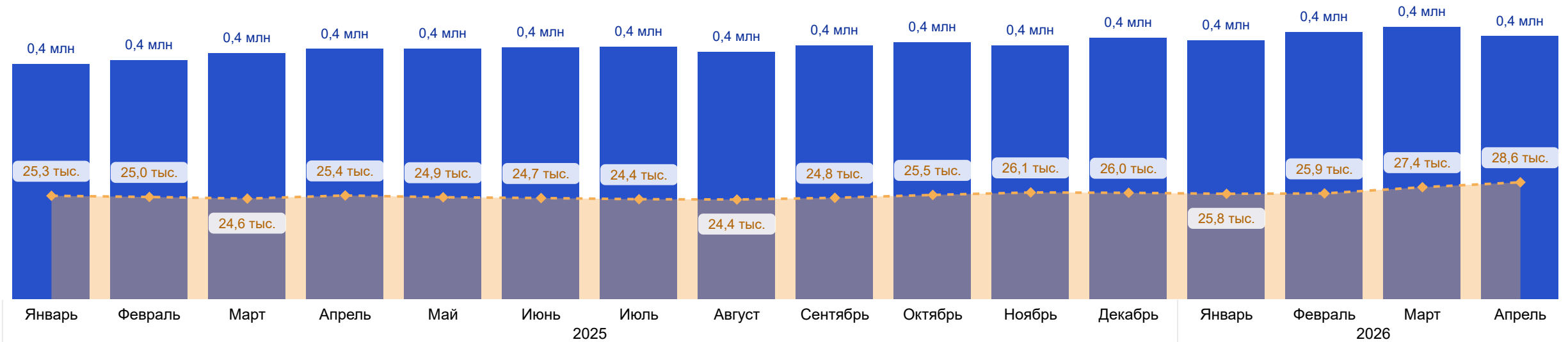
● ср/взв бюджет, руб. ◆ Ср.площадь лота, кв.м



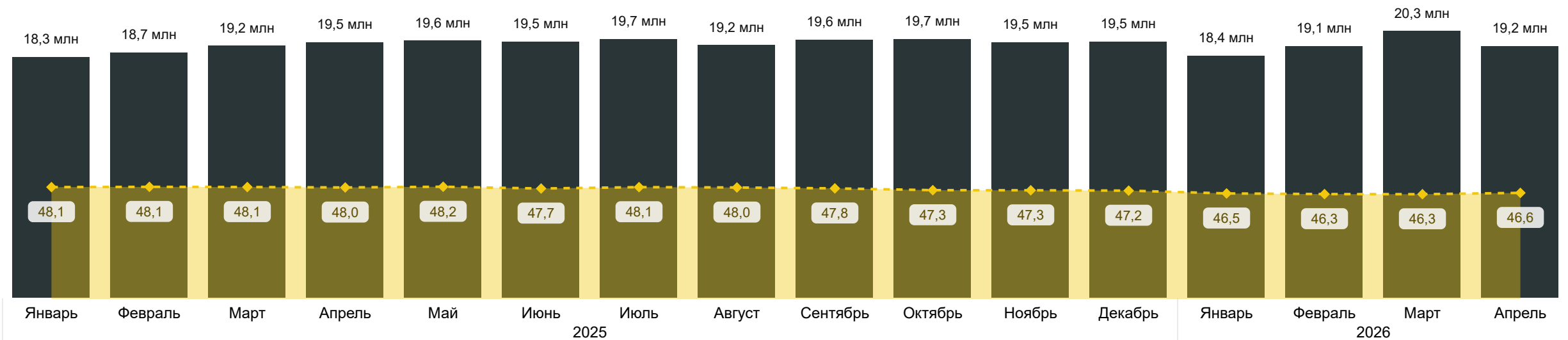
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

Краснодарский край

● 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

Краснодар

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес
1. Строительство не начато			
ср/взв цена кв.м, руб.		161,6 тыс.	173,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		79,0 тыс.	9,9 тыс.
2. Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.		167,0 тыс.	167,2 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		207,2 тыс.	2,6 тыс.
3. Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.		164,5 тыс.	173,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		93,3 тыс.	10,1 тыс.
4. Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	129,4 тыс.	166,3 тыс.	254,2 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	15,3 тыс.	1 270,3 тыс.	104,1 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии			
ср/взв цена кв.м, руб.	114,8 тыс.	140,9 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	2,3 тыс.	23,6 тыс.	
6. Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	127,3 тыс.	157,2 тыс.	294,1 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	19,0 тыс.	386,2 тыс.	69,8 тыс.

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

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	Краснодарский край				
	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес	4. Премиум	5. Элитный
1. Строительство не начато					
ср/взв цена кв.м, руб.	116,2 тыс.	181,0 тыс.	349,3 тыс.		1 562,6 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	1,2 тыс.	4,8 тыс.	30,9 тыс.		0,2 тыс.
2. Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.	114,4 тыс.	305,1 тыс.	485,7 тыс.	559,8 тыс.	1 438,6 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	1,3 тыс.	93,2 тыс.	78,2 тыс.	5,6 тыс.	5,9 тыс.
3. Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.	114,3 тыс.	240,1 тыс.	326,3 тыс.	1 528,6 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	5,1 тыс.	26,8 тыс.	16,0 тыс.	9,0 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.	146,4 тыс.	250,6 тыс.	388,1 тыс.	636,2 тыс.	1 309,8 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	13,5 тыс.	343,5 тыс.	357,1 тыс.	61,3 тыс.	29,4 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии					
ср/взв цена кв.м, руб.		400,3 тыс.	793,5 тыс.	1 047,9 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		6,7 тыс.	2,7 тыс.	0,8 тыс.	
6. Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	184,1 тыс.	224,1 тыс.	691,4 тыс.	1 528,4 тыс.	1 637,5 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	20,4 тыс.	129,4 тыс.	100,4 тыс.	3,5 тыс.	17,9 тыс.
7. Реконструкция					
ср/взв цена кв.м, руб.			620,2 тыс.	1 734,6 тыс.	1 979,1 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			7,9 тыс.	5,5 тыс.	6,3 тыс.