

# bnMAP.pro

Цифровой сервис мониторинга  
и анализа рынка новостроек

**2025-2026 ГГ.**

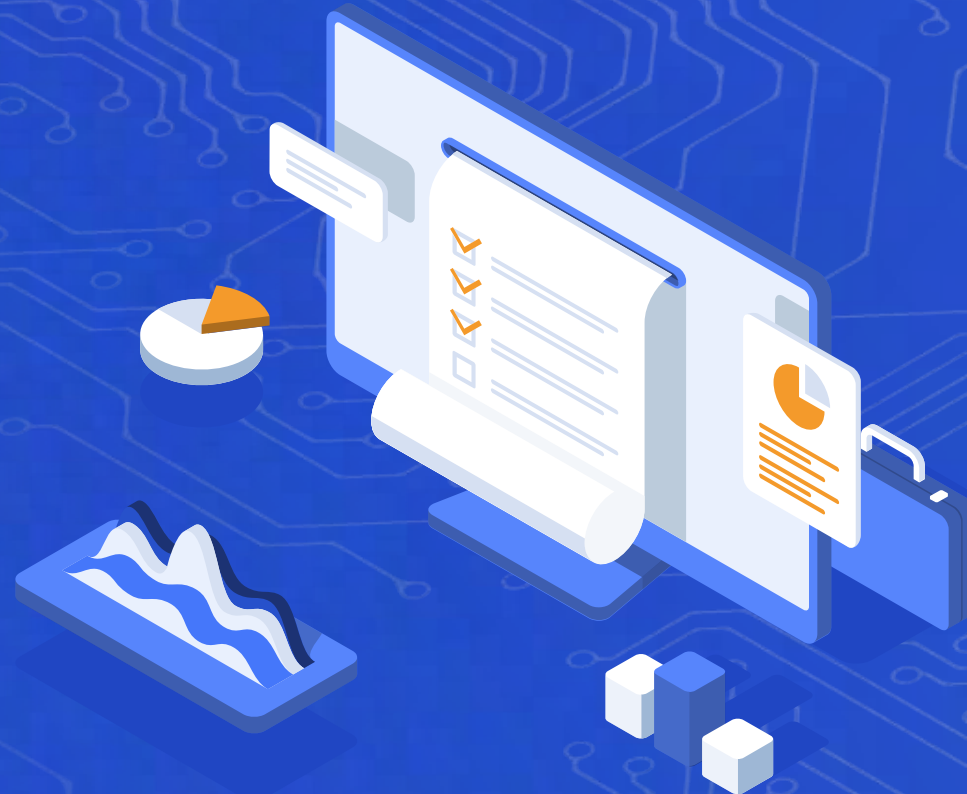
**Г. СОЧИ**

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.

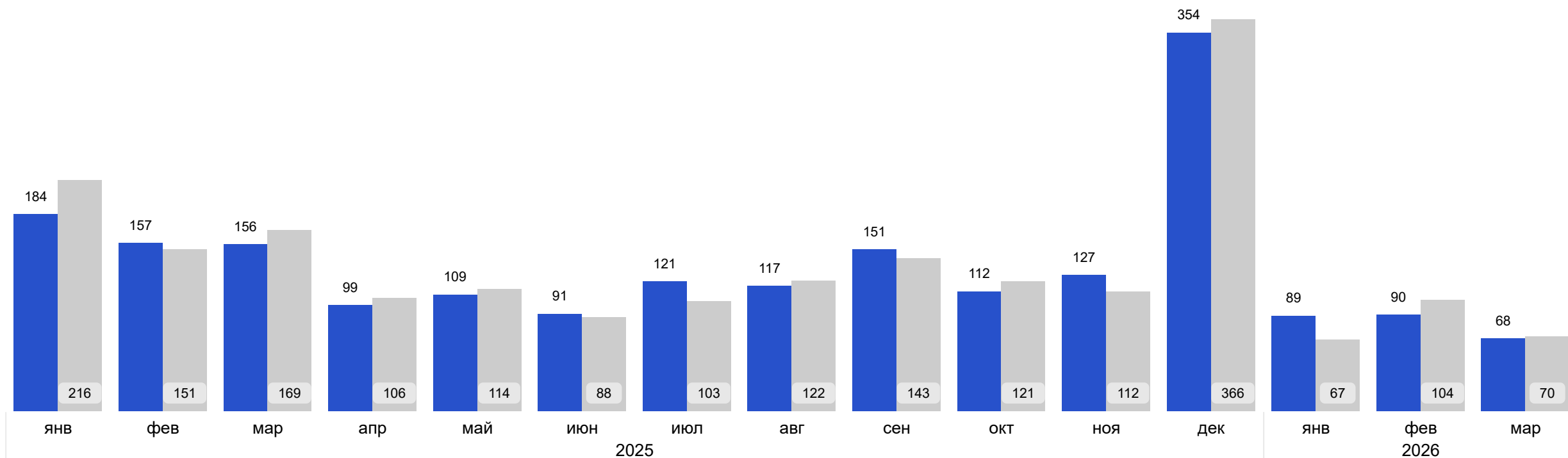
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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

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

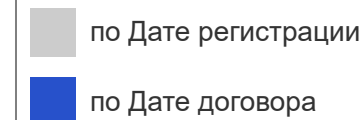
**Проектные остатки** — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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

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

## Сочи



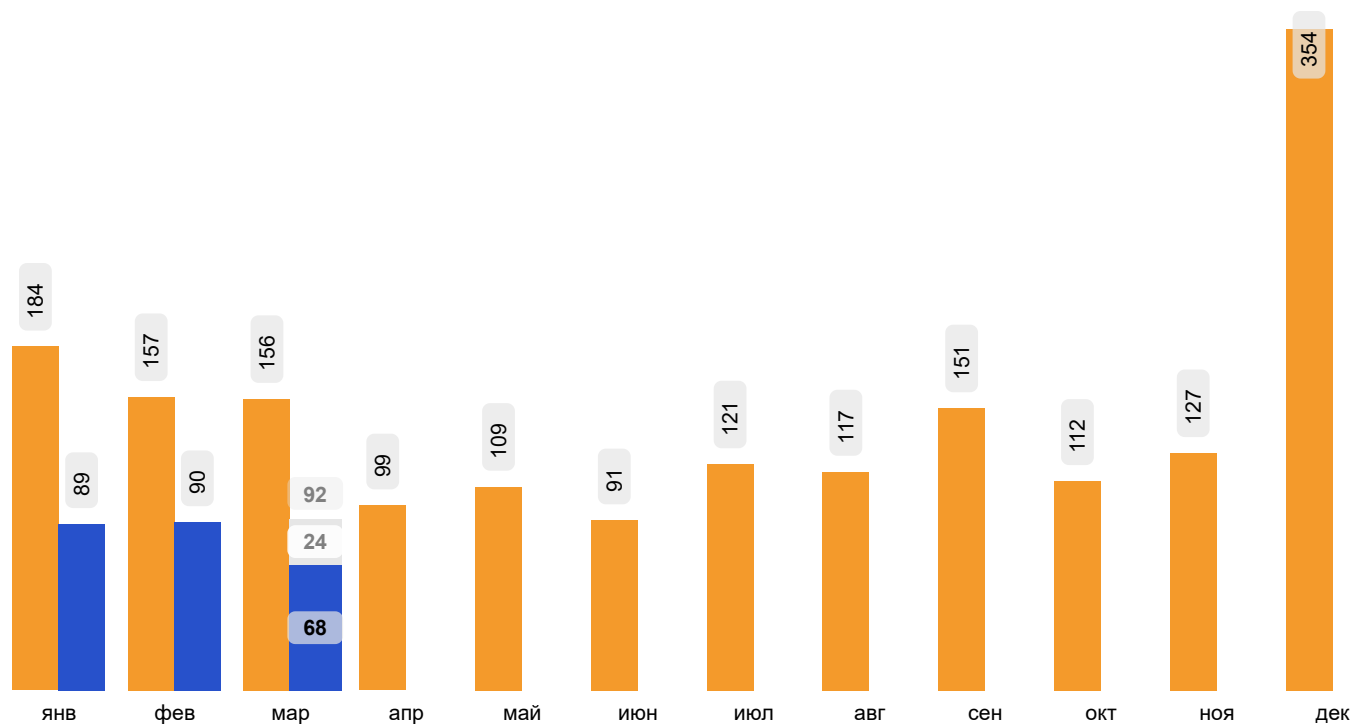
\* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.



Период: [январь-февраль](#)

## Сочи. Кол-во лотов в сделках, шт.

ГД ● 2025 ● 2026



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

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Сочи	0,34 тыс.	0,18 тыс.	↓ -47,5%

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

ГД  
Локация

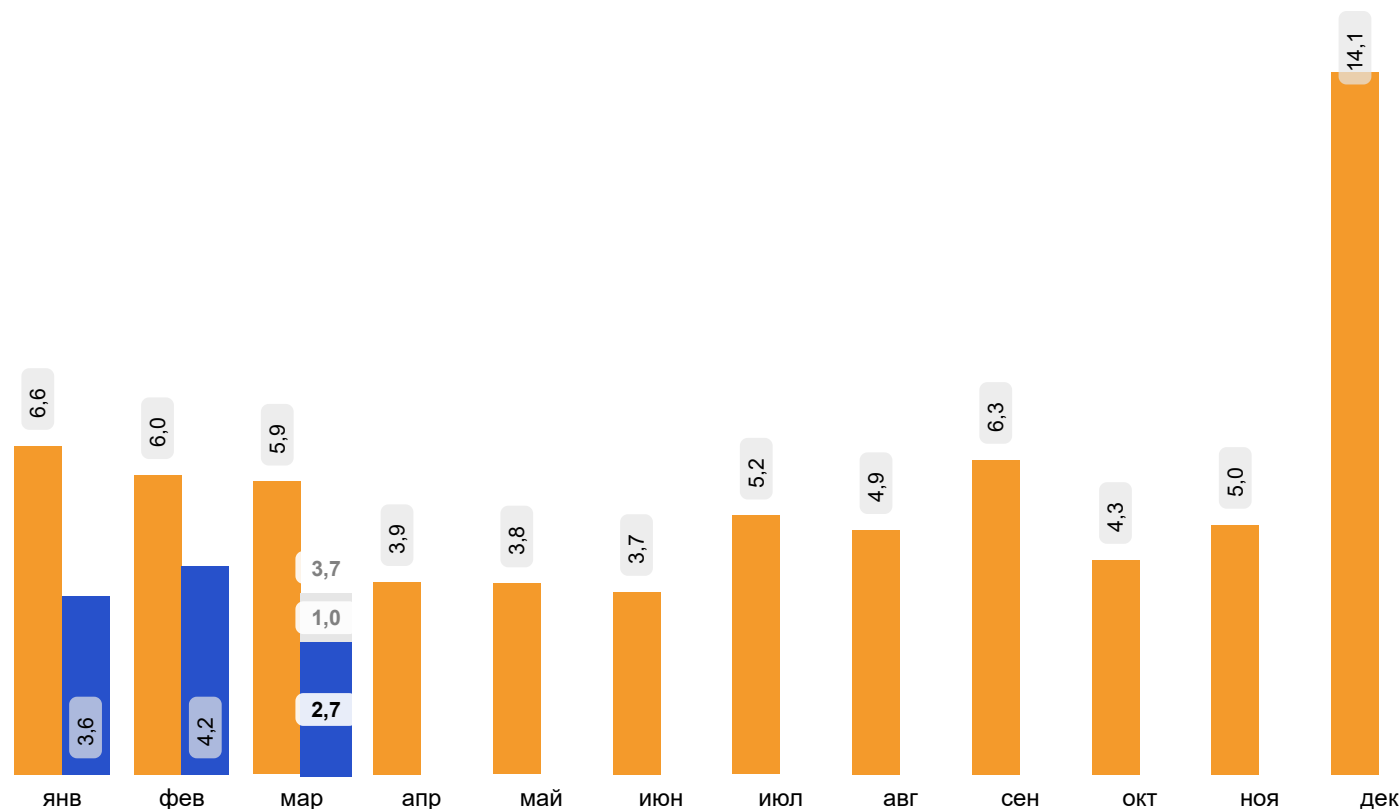
■ Прогнозные показатели

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

Период: январь-февраль

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

ГД ● 2025 ● 2026



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

Локация	2025	2026
Сочи	12,6 тыс.	7,7 тыс.

**Динамика 26/25**

↓ -38,5%

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

Локация	2025	2026
Сочи	36,9	43,3

**Динамика 26/25**

↑ 17,2%

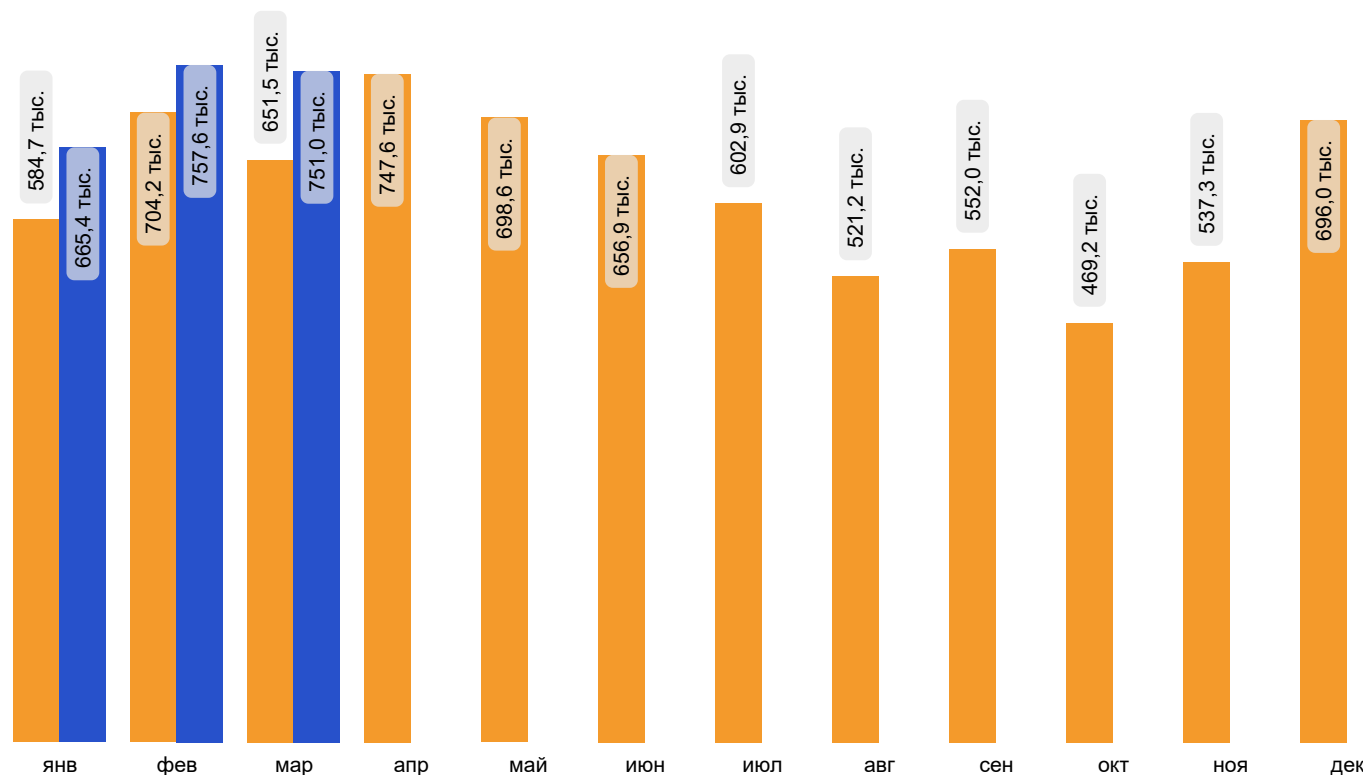
■ Прогнозные показатели

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

Период: январь-февраль

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

ГД ● 2025 ● 2026



### Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	8,0 млрд	5,5 млрд

**Динамика 26/25**

↓ -31,6%

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

Локация	2025	2026
Сочи	641,2 тыс.	714,6 тыс.

**Динамика 26/25**

↑ 11,5%

### Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	23,6 млн	30,9 млн

**Динамика 26/25**

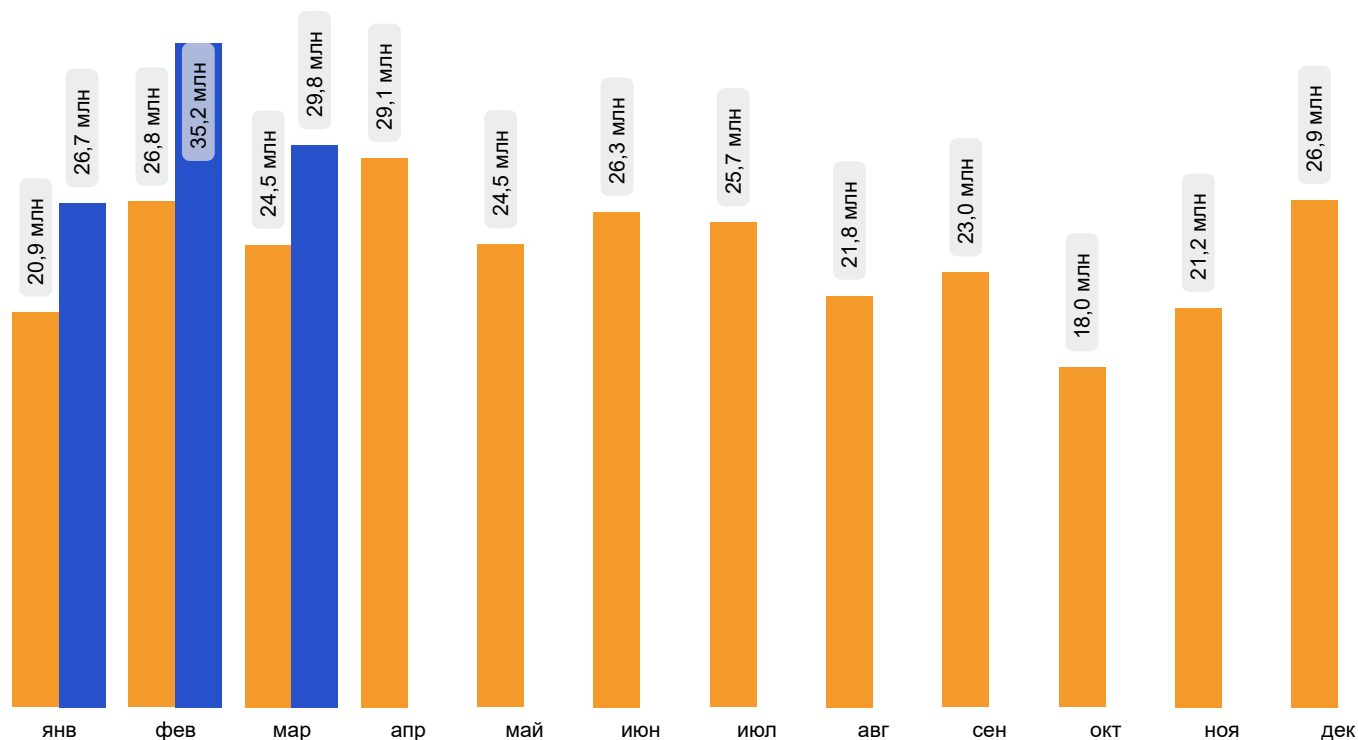
↑ 31,1%

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

Период: январь-февраль

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

ГД ● 2025 ● 2026



### Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	8,0 млрд	5,5 млрд

Динамика 26/25

↓ -31,6%

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

Локация	2025	2026
Сочи	641,2 тыс.	714,6 тыс.

Динамика 26/25

↑ 11,5%

### Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	23,6 млн	30,9 млн

Динамика 26/25

↑ 31,1%

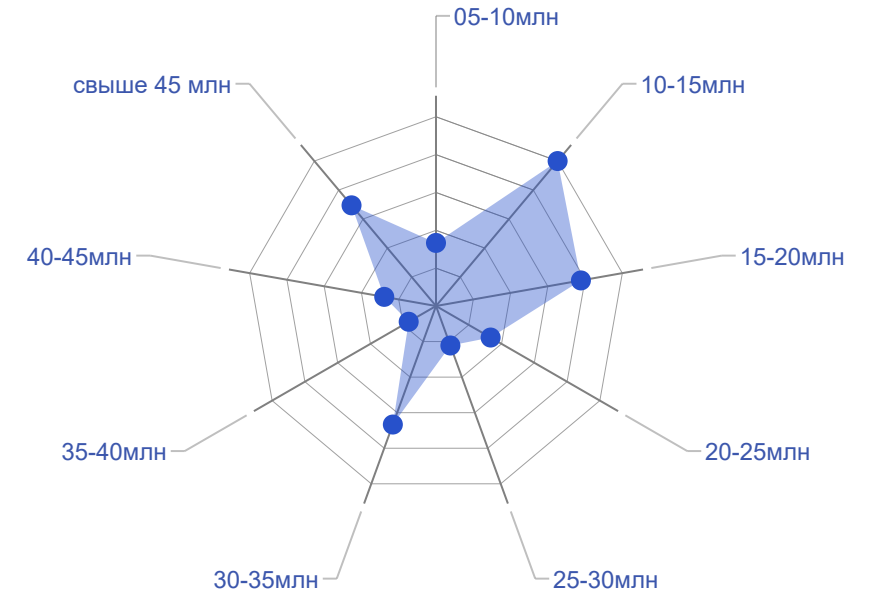
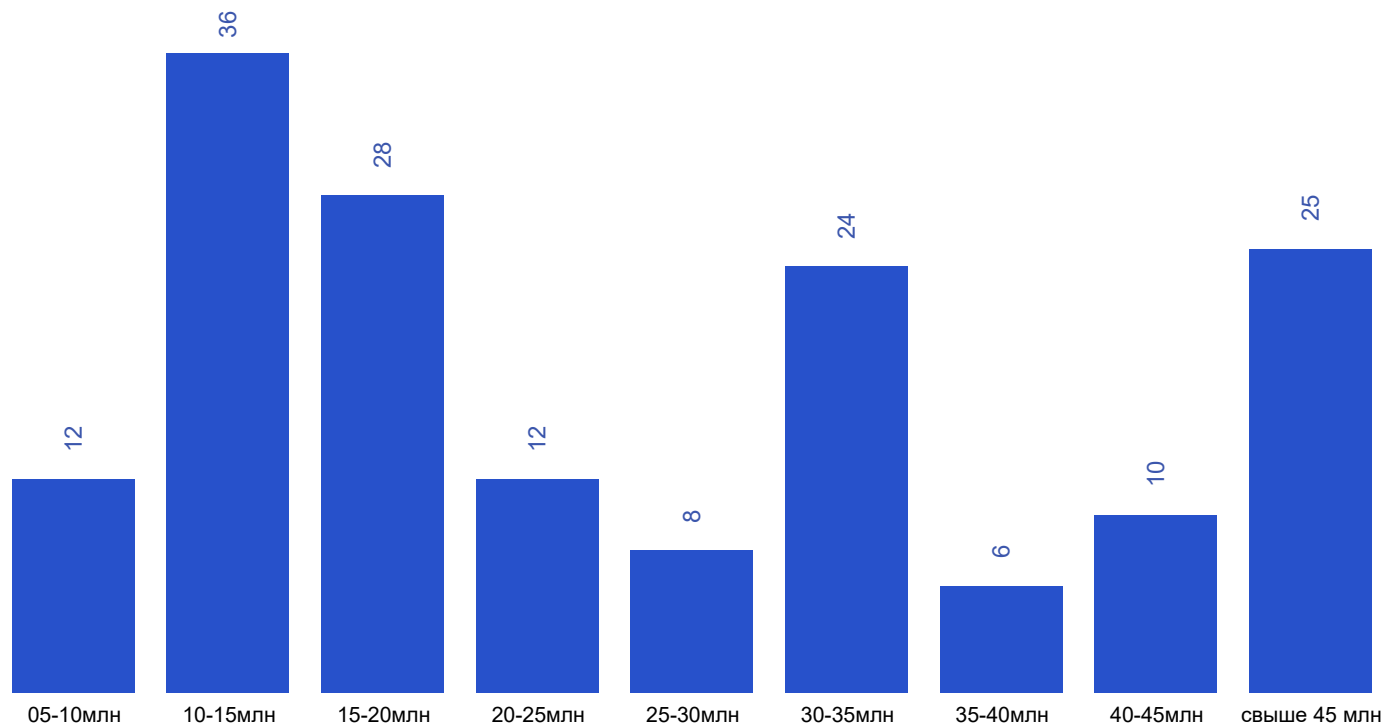
\* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

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

Период: январь-февраль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Бюджет, млн.руб.

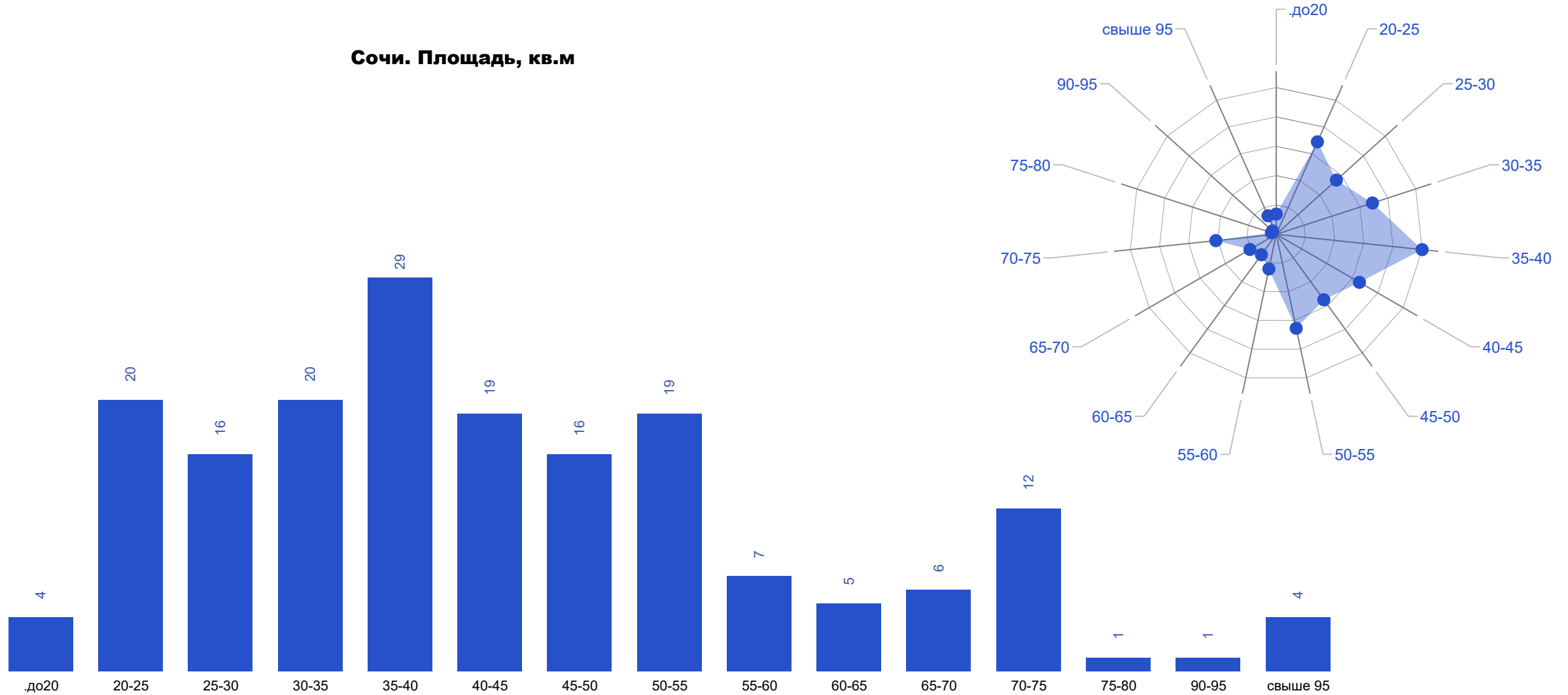


# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

Период: январь-февраль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

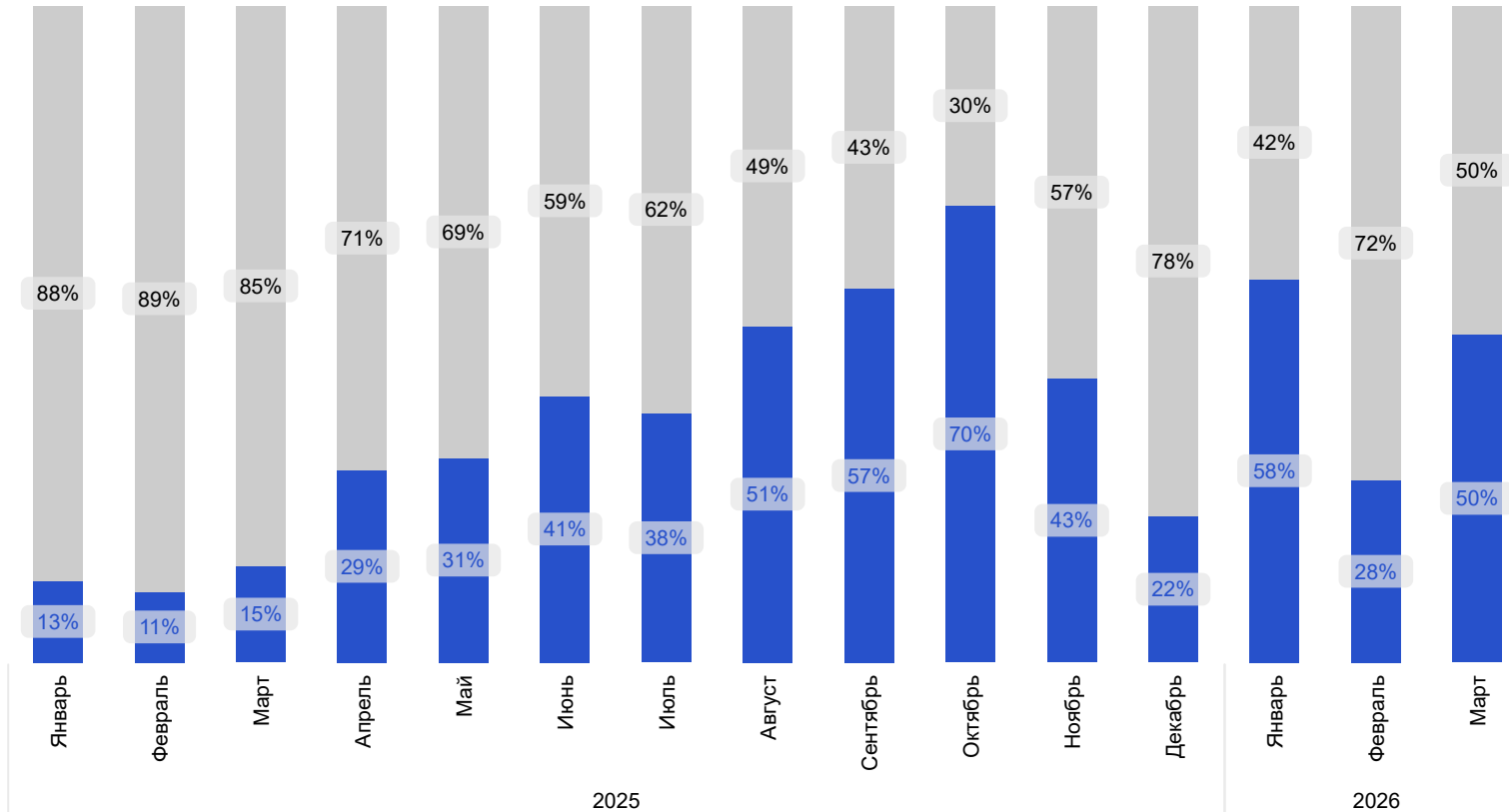
Сочи. Площадь, кв.м



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

● Ипотека ● Нет

## Сочи. Кол-во лотов в сделках, шт.



Период: [январь-февраль](#)

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

Локация	2025	2026
Сочи	40	77

Динамика 26/25

↑ 92,5%

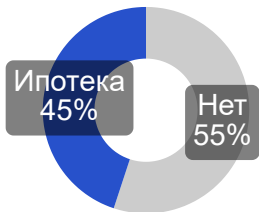
### Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026
Сочи	11,7%	43,0%

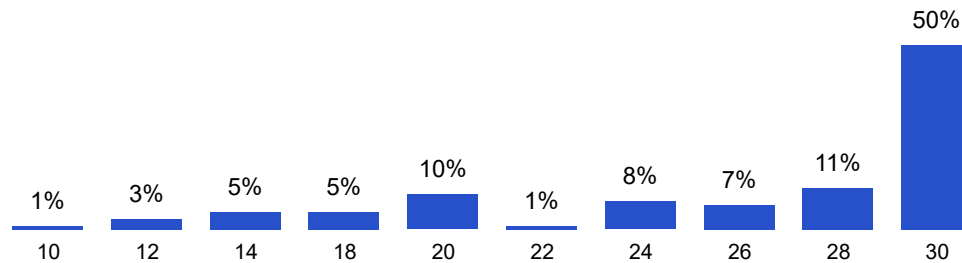
Динамика 26/25

↑ 266,72%

### 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
Сочи	23,3	26,2

Динамика 26/25

↑ 12,47%

\* 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

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

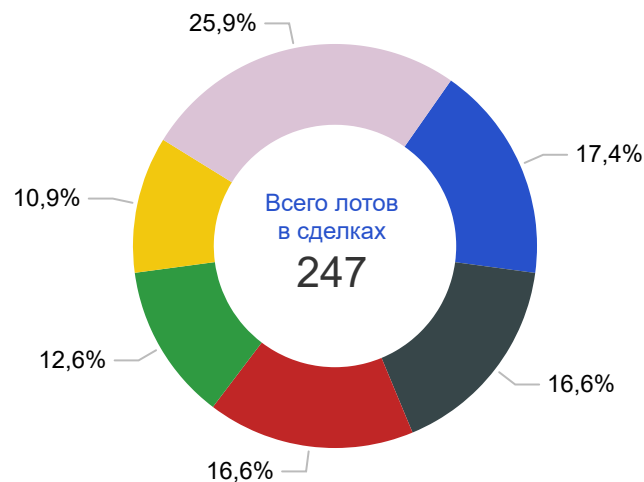
Кол-во, шт



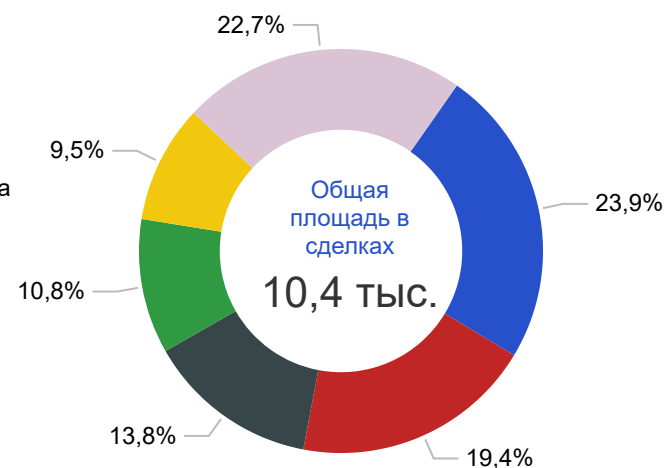
Площадь, кв.м



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



- Парк
- Кислород
- Светский лес
- Volna Residences / Новая Волна
- Лестория
- Прочие



- Парк
- Светский лес
- Кислород
- Volna Residences / Новая Волна
- Лестория
- 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

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

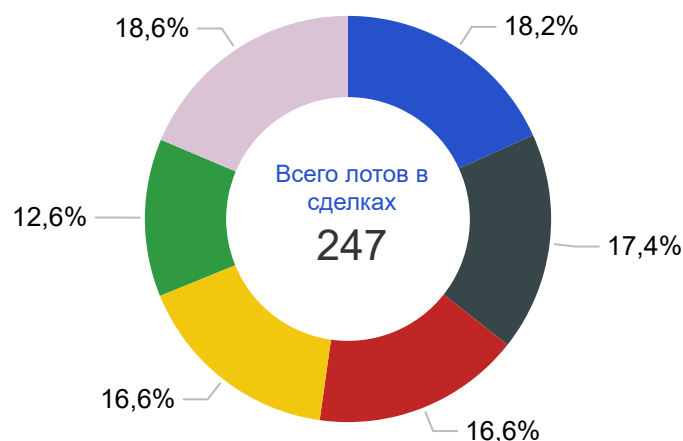
Кол-во, шт



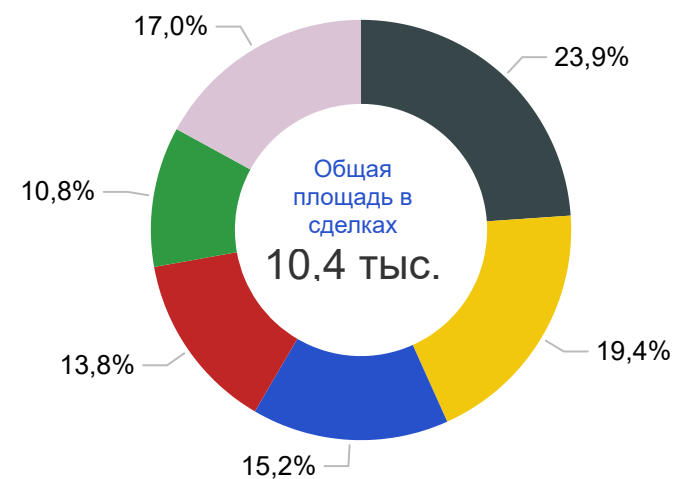
Площадь, кв.м



## Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- Неометрия
- Десо
- AVA Group
- Точно
- Nedvex
- Прочие



- Десо
- Точно
- Неометрия
- AVA Group
- Nedvex
- Прочие

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

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

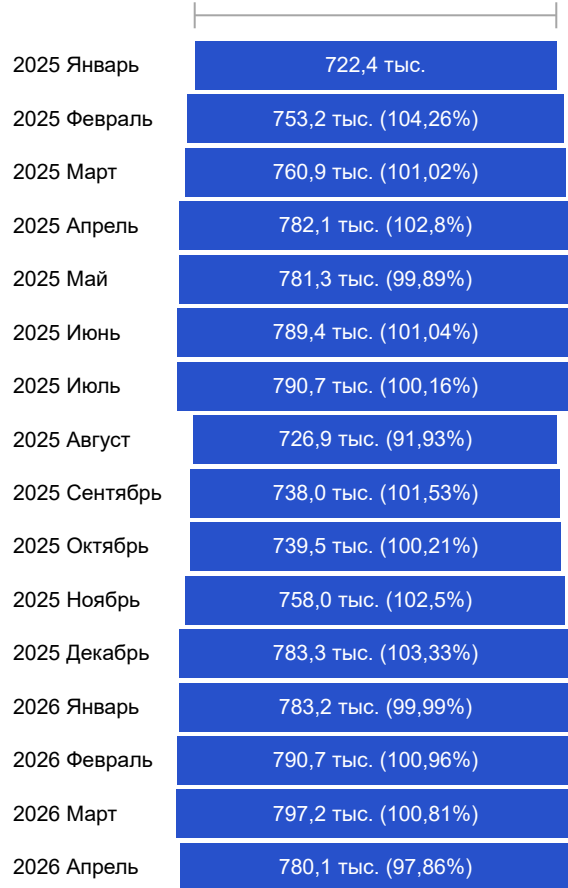
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

## Сочи

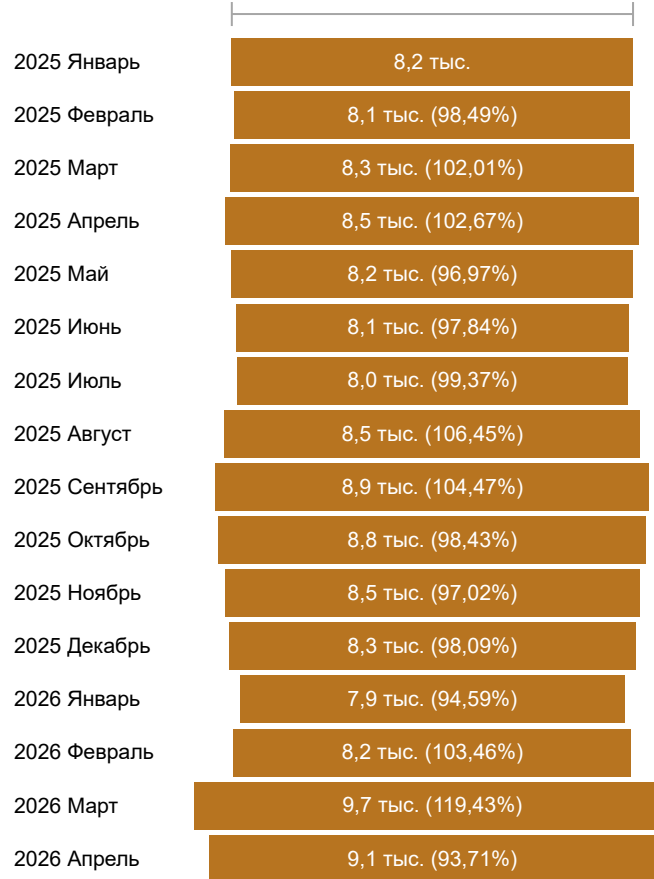
Цена кв.м.,руб

100%



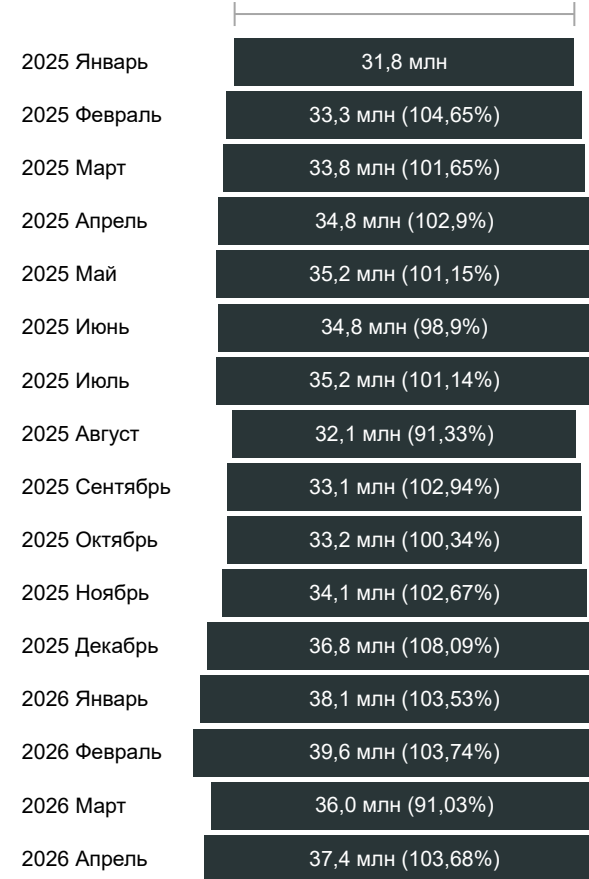
Кол-во лотов, шт

100%



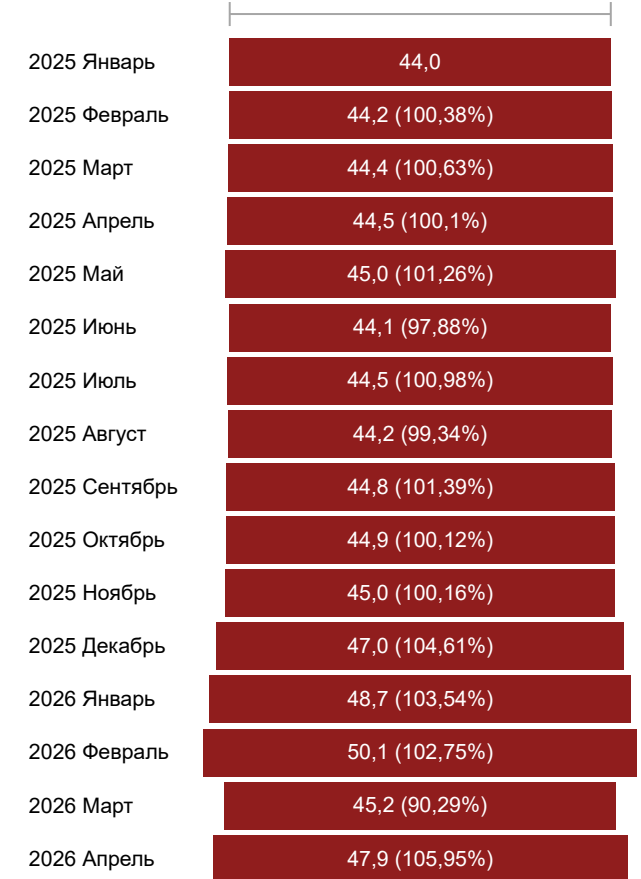
Ср.бюджет, руб

100%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



108%



111%



117,5%



108,8%



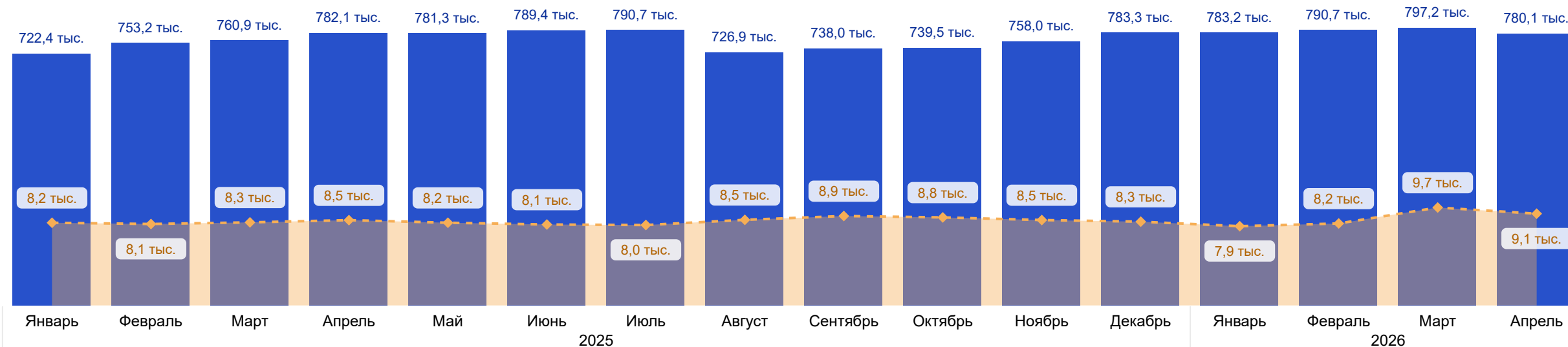
# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

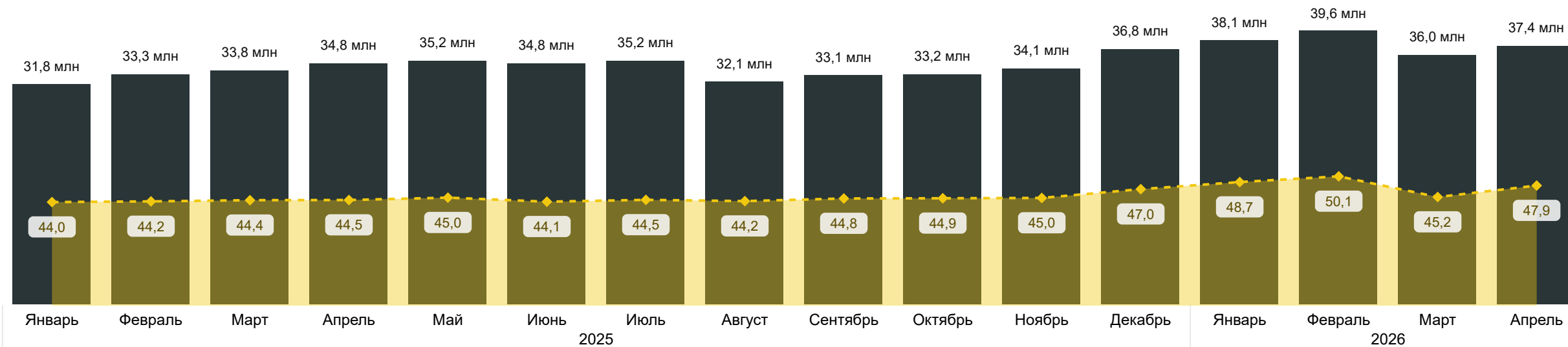
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи

● 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

Сочи

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.			967,1 тыс.		1 562,6 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			4,5 тыс.		0,2 тыс.
2. Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.			622,4 тыс.	561,4 тыс.	1 438,6 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			39,5 тыс.	4,6 тыс.	5,9 тыс.
3. Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.			458,4 тыс.	1 528,6 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м			8,0 тыс.	9,0 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.		343,6 тыс.	599,5 тыс.	1 024,4 тыс.	1 309,8 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		19,9 тыс.	130,8 тыс.	15,1 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.	335,2 тыс.	364,4 тыс.	752,1 тыс.	1 528,4 тыс.	1 637,5 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	1,0 тыс.	33,0 тыс.	86,0 тыс.	3,5 тыс.	17,9 тыс.
7. Реконструкция					
ср/взв цена кв.м, руб.			657,4 тыс.	1 734,6 тыс.	1 979,1 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			6,8 тыс.	5,5 тыс.	6,3 тыс.