

bnMAP.pro

Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2025-2026 ГГ.

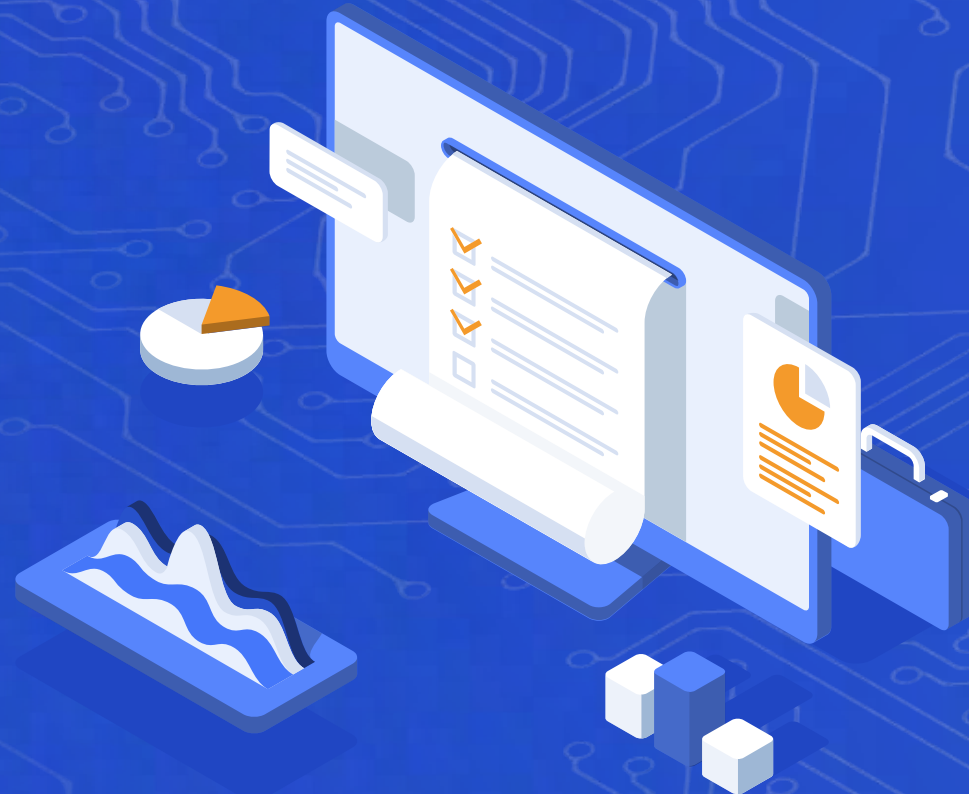
Г. СОЧИ

Алексей Шухатович
Директор по региональному развитию bnMAP.pro
+7 (910) 498-66-00
a.shuhatovich@itlabrealty.ru

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.

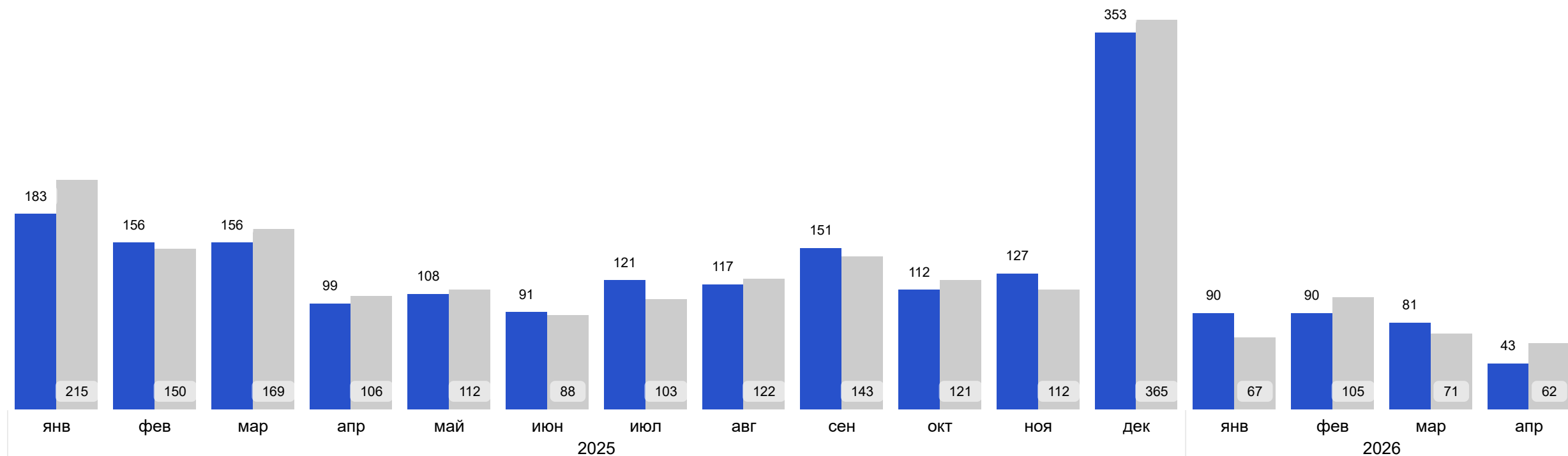
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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

Сочи



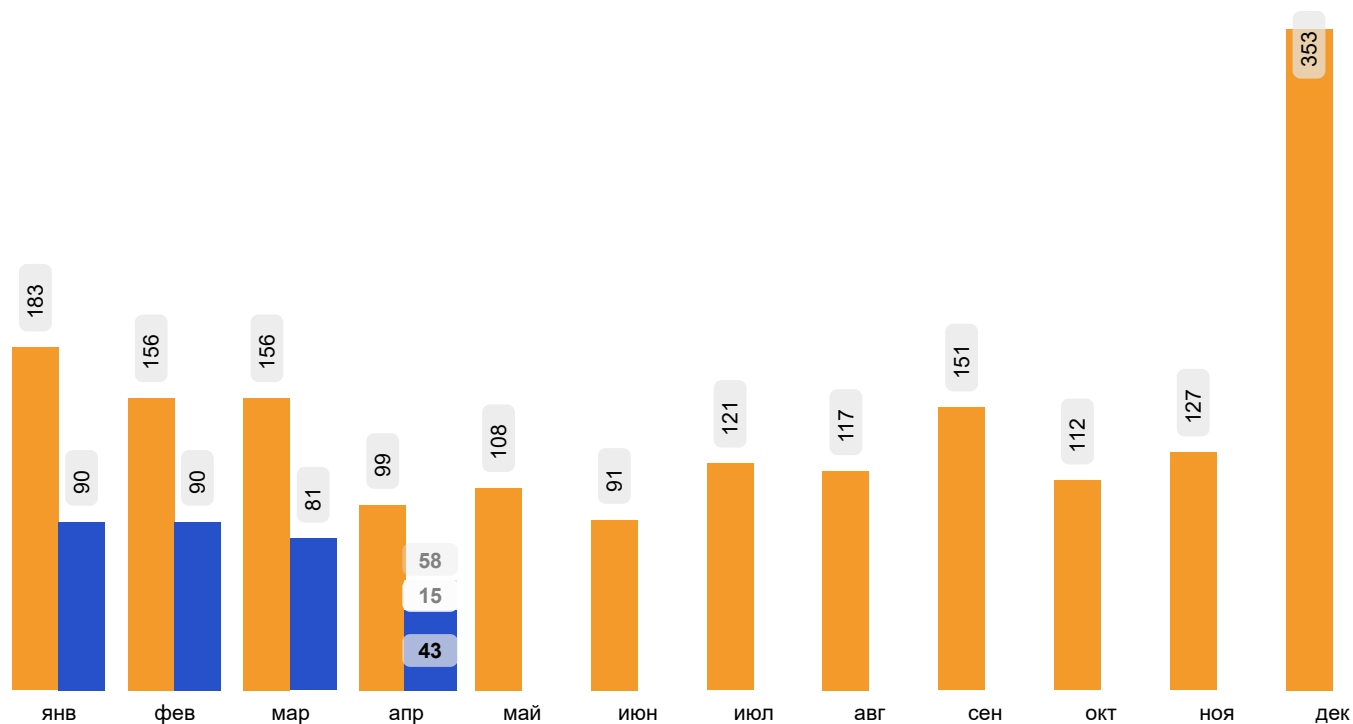
* Данные за апрель 2026 г. неполные по дате договора.

■ по Дате регистрации
■ по Дате договора

Период: [январь-март](#)

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	0,50 тыс.	0,26 тыс.	↓ -47,3%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД
Локация

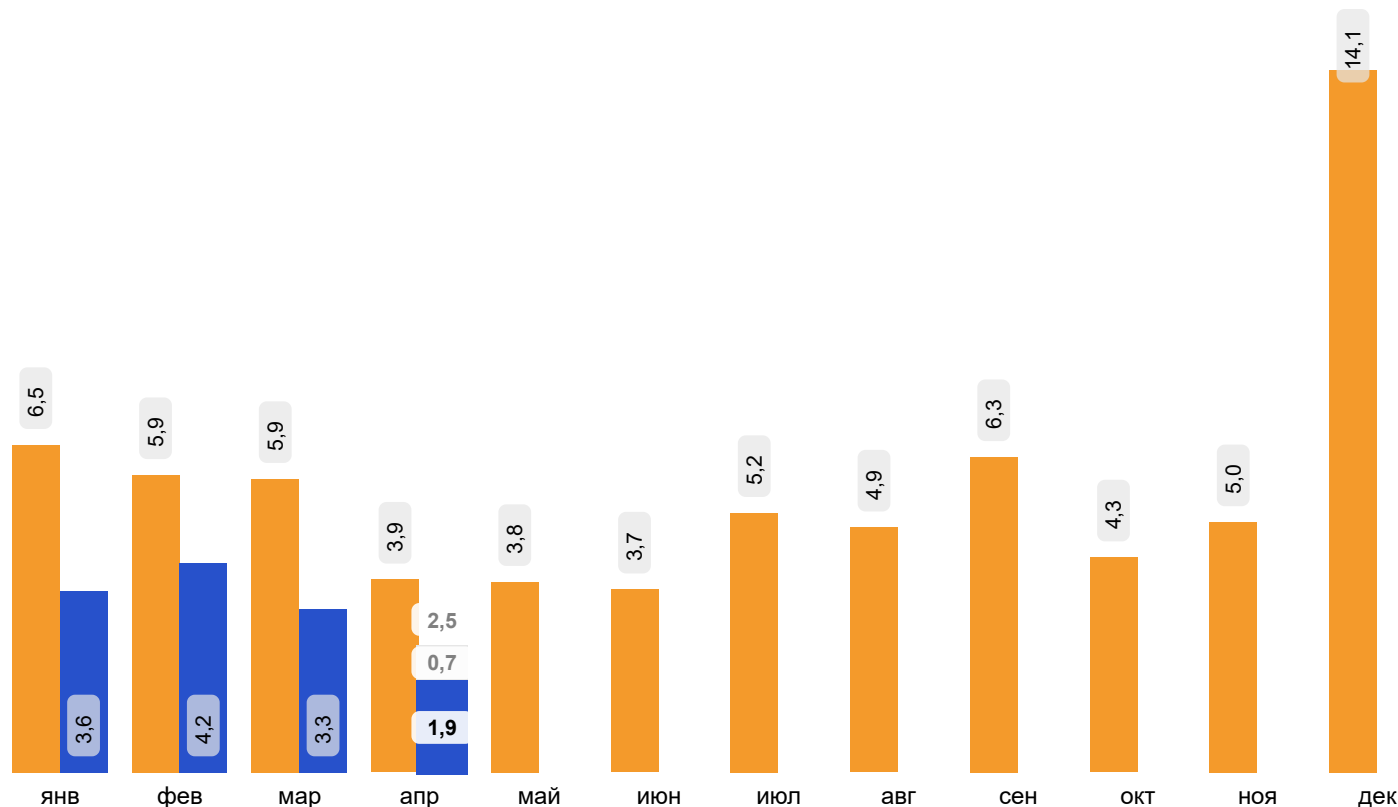
■ Прогнозные показатели

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

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

Период: январь-март

ГД ● 2025 ● 2026



Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2025	2026
Сочи	18,4 тыс.	11,1 тыс.

Динамика 26/25

↓ -39,7%

Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2025	2026
Сочи	37,1	42,4

Динамика 26/25

↑ 14,4%

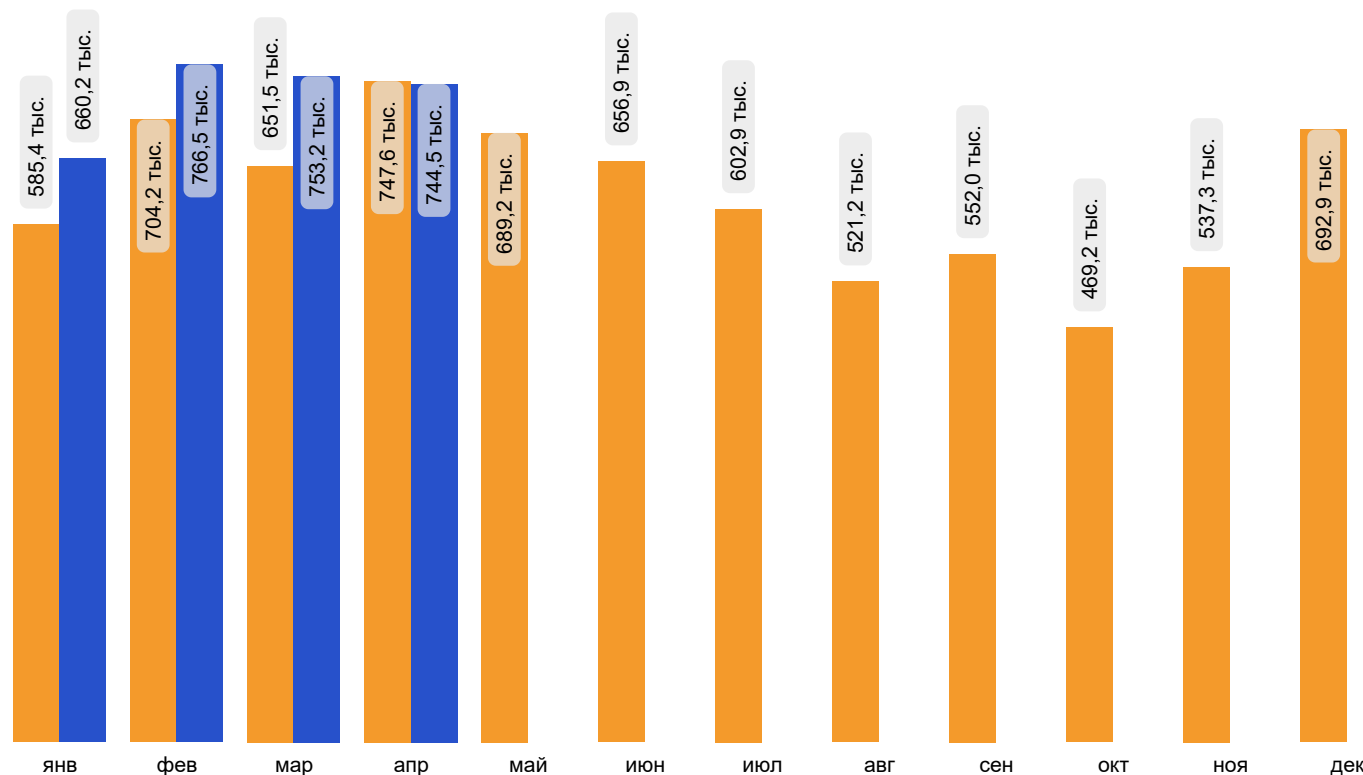
■ Прогнозные показатели

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

Период: январь-март

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

ГД ● 2025 ● 2026



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	11,8 млрд	8,0 млрд

Динамика 26/25

↓ -32,3%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	644,9 тыс.	727,5 тыс.

Динамика 26/25

↑ 12,8%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

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

Динамика 26/25

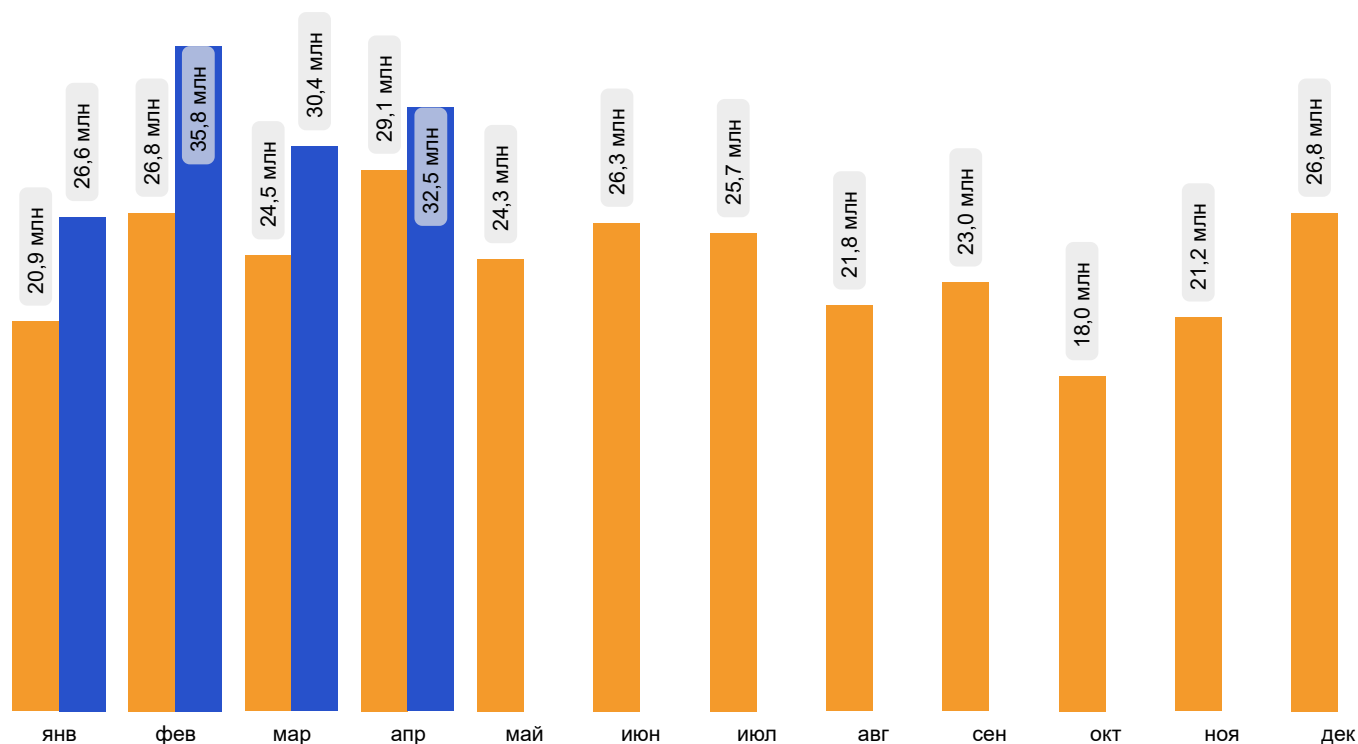
↑ 29,2%

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

Период: январь-март

Сочи. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2025 ● 2026



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	11,8 млрд	8,0 млрд

Динамика 26/25

↓ -32,3%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	644,9 тыс.	727,5 тыс.

Динамика 26/25

↑ 12,8%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

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

Динамика 26/25

↑ 29,2%

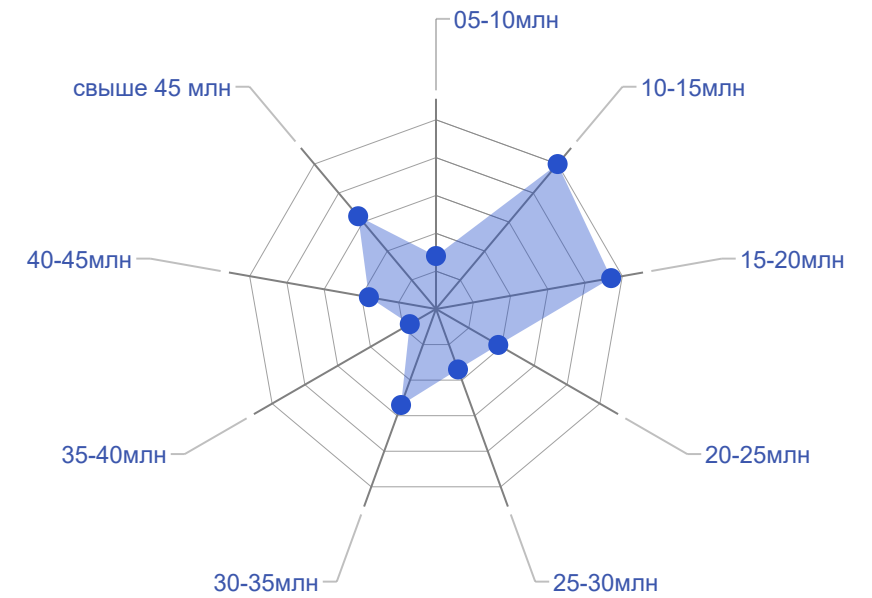
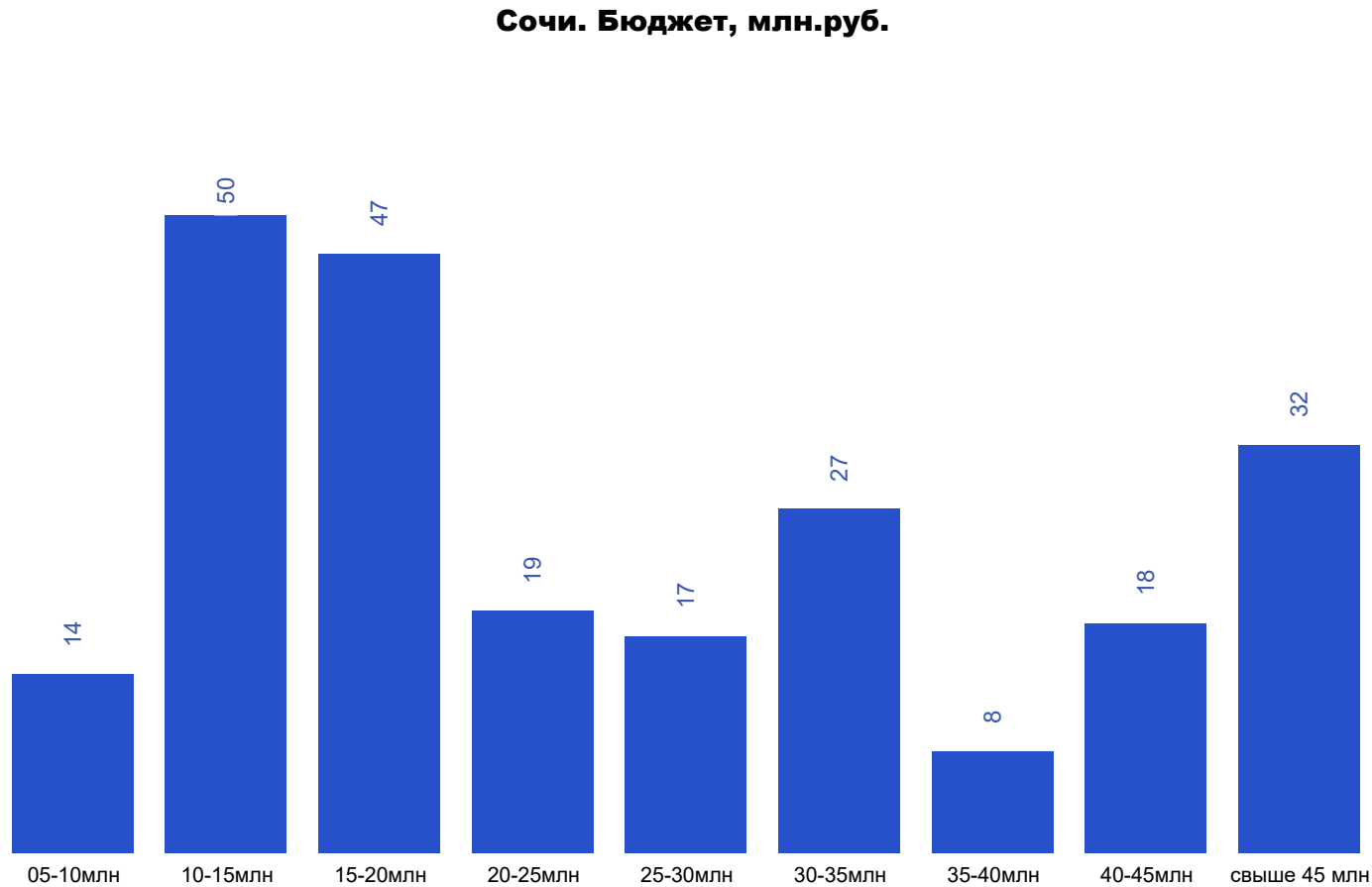
* Данные за апрель 2026 г. неполные по дате договора.

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

Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Бюджет, млн.руб.

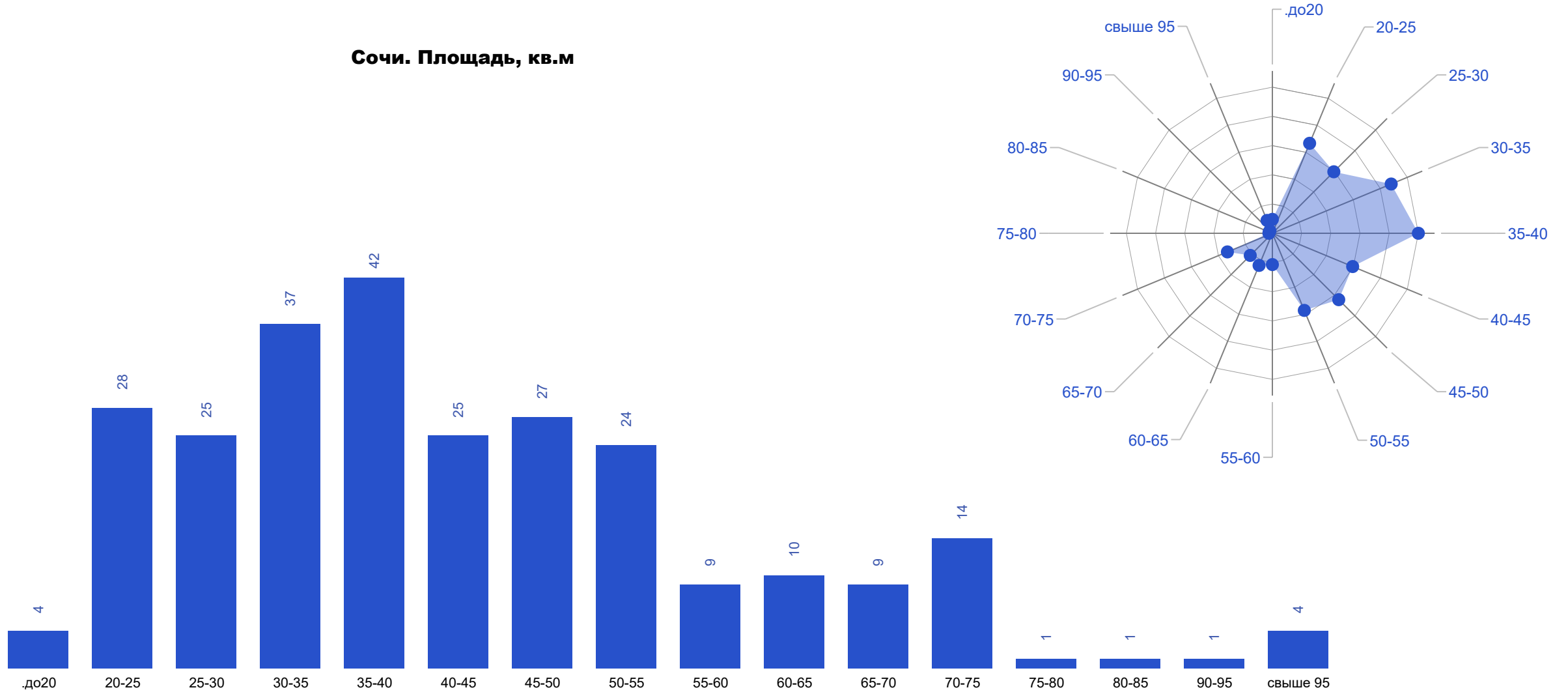


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

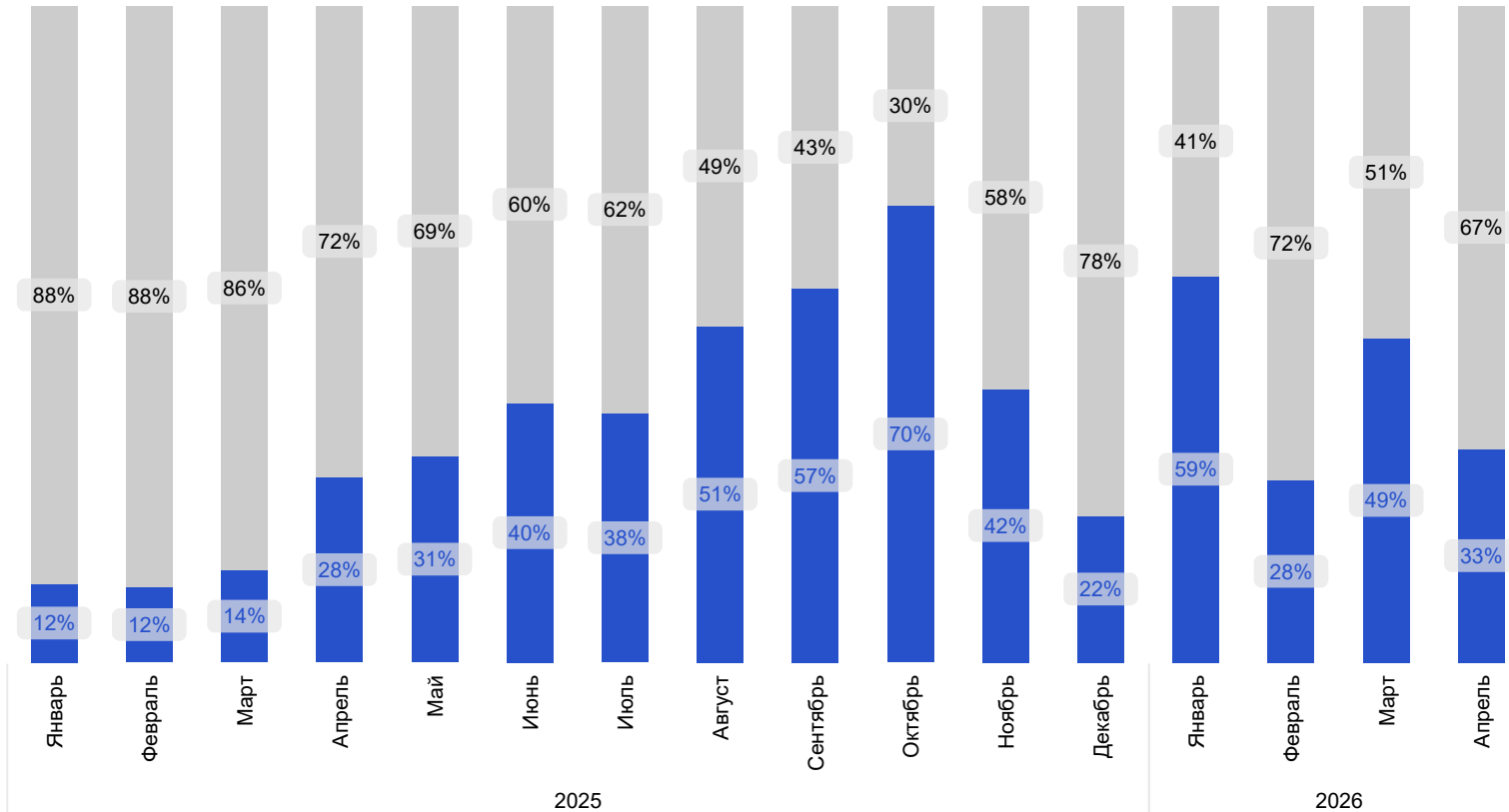
Сочи. Площадь, кв.м



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

● Ипотека ● Нет

Сочи. Кол-во лотов в сделках, шт.



Период: январь-март

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026
Сочи	62	118

Динамика 26/25

↑ 90,3%

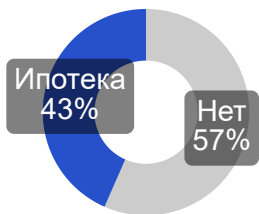
Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026
Сочи	12,5%	45,2%

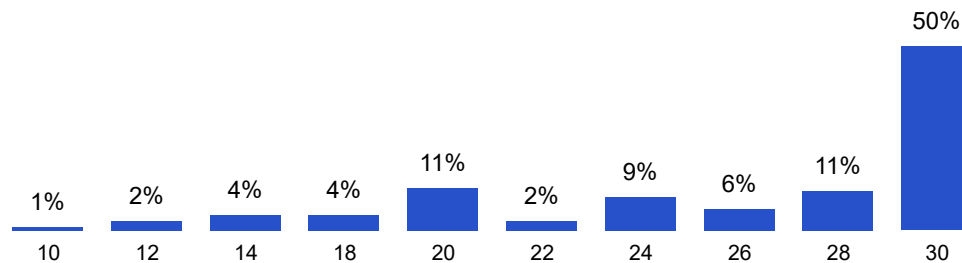
Динамика 26/25

↑ 260,96%

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	24,2	26,2

Динамика 26/25

↑ 7,93%

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

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

Период: [январь-апрель](#)

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Сочи. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

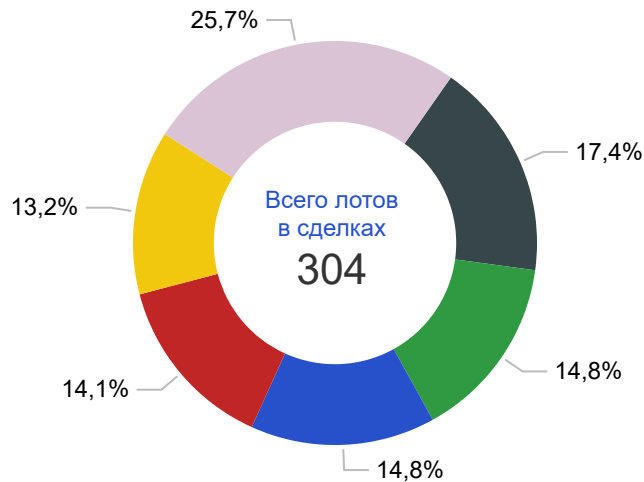
Кол-во, шт



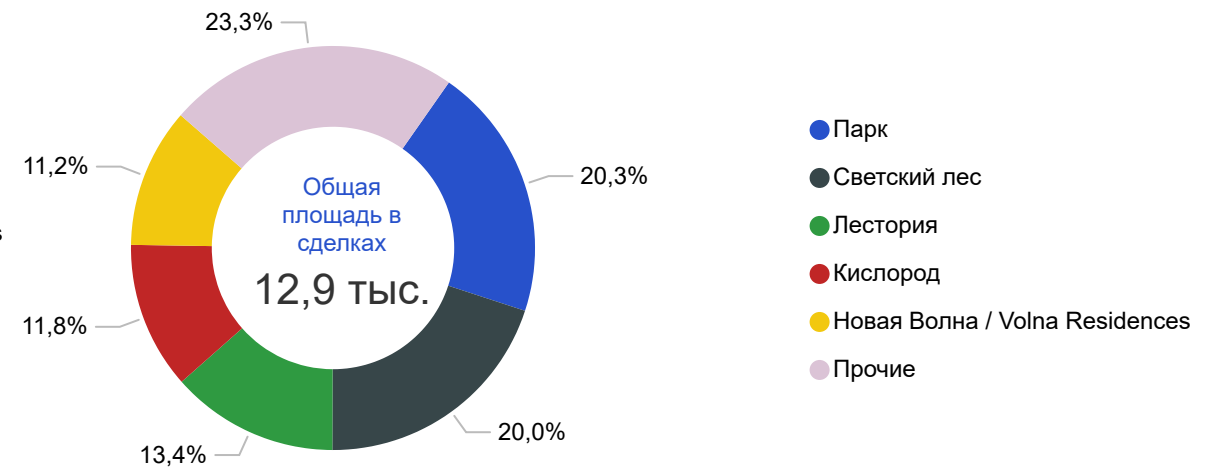
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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



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

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

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

Период: январь-апрель

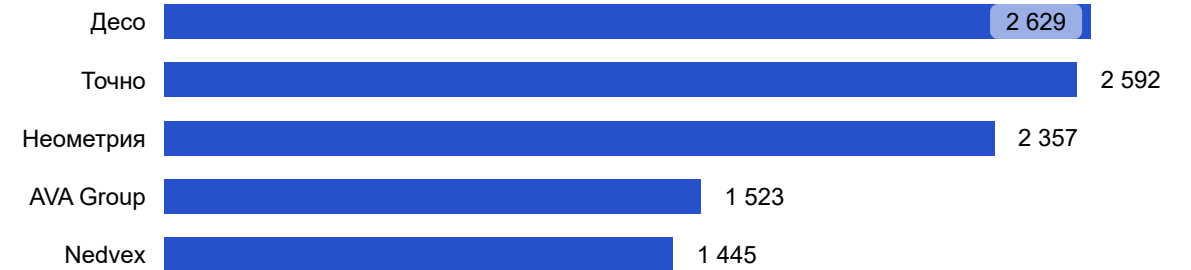
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

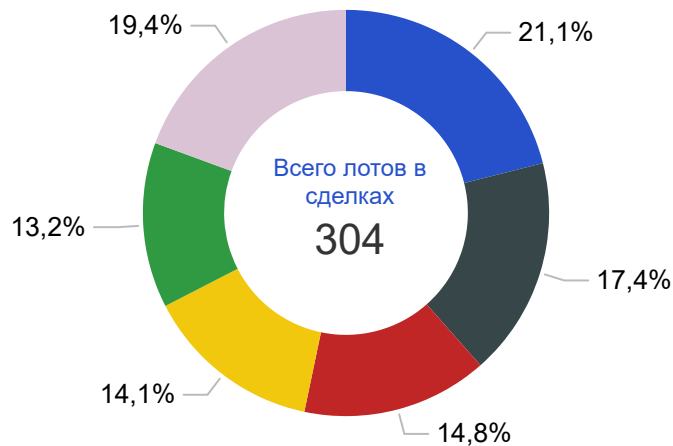
Кол-во, шт



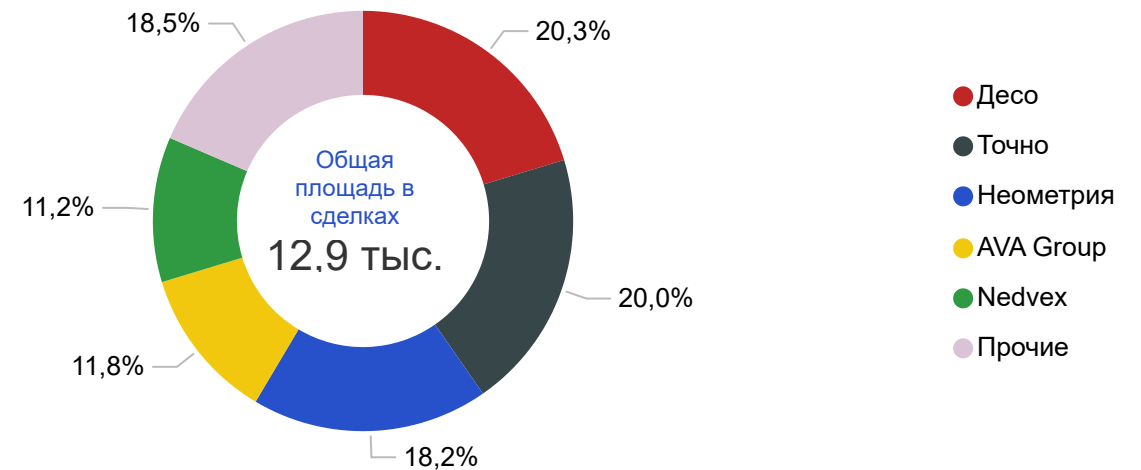
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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



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

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

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи

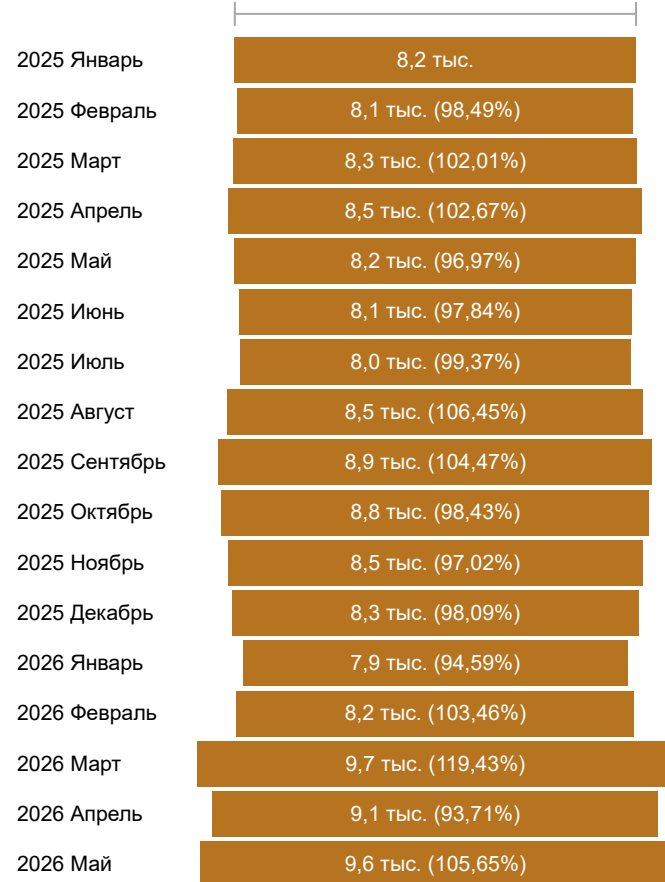
Цена кв.м.,руб

100%



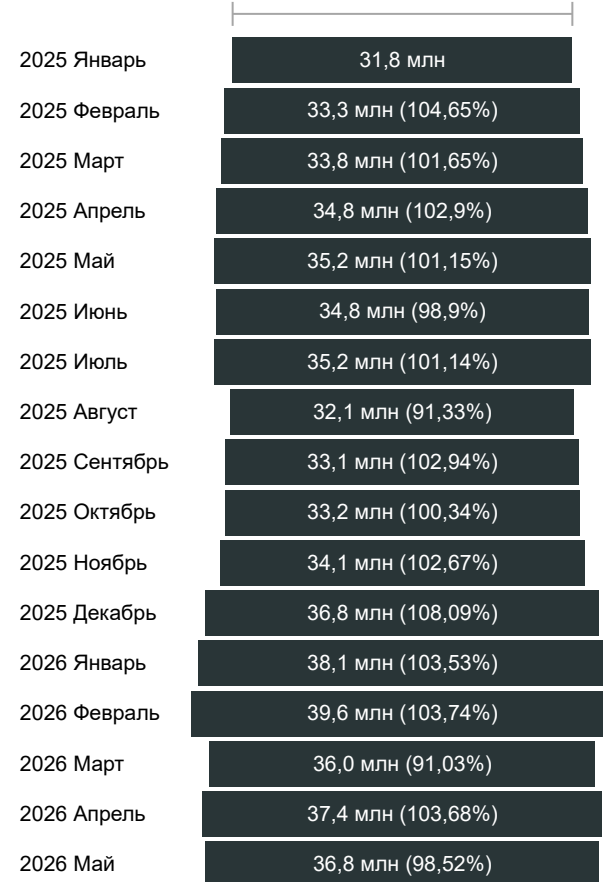
Кол-во лотов, шт

100%



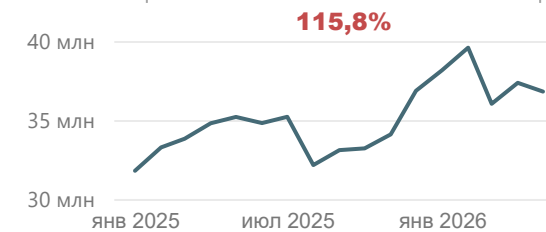
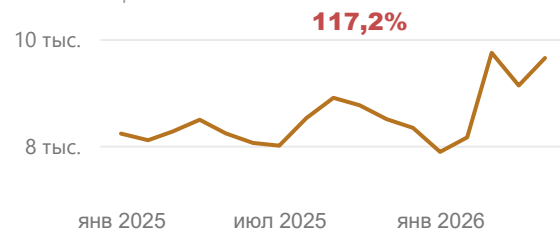
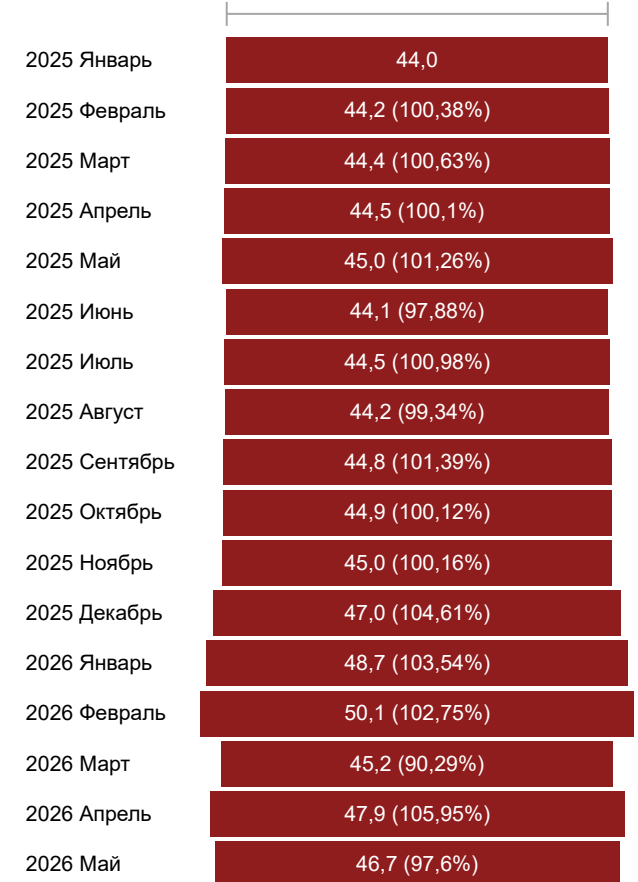
Ср.бюджет, руб

100%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



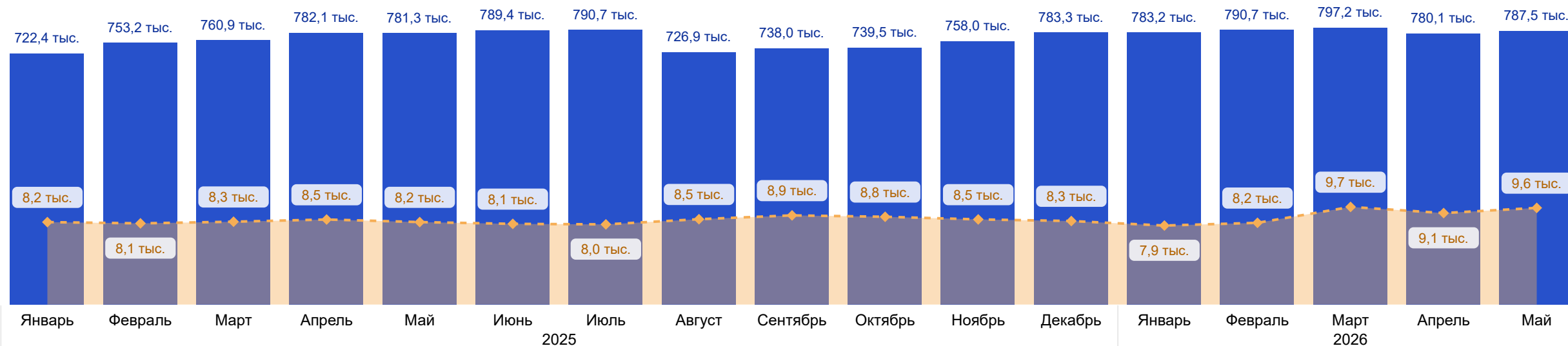
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

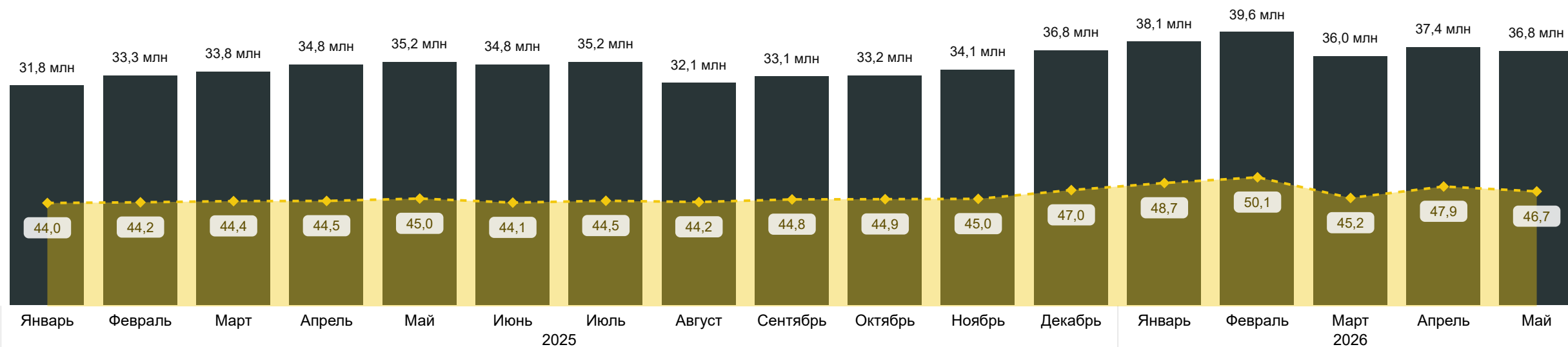
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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 МАЙ 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.			923,4 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м			14,3 тыс.		
2. Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.			643,3 тыс.	578,7 тыс.	1 507,0 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			40,6 тыс.	4,5 тыс.	1,7 тыс.
3. Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.			464,6 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м			8,3 тыс.		
4. Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.		346,5 тыс.	597,1 тыс.	1 069,6 тыс.	1 420,1 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		20,1 тыс.	128,8 тыс.	22,2 тыс.	23,6 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии					
ср/взв цена кв.м, руб.		400,3 тыс.	792,1 тыс.	966,6 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м		6,7 тыс.	2,7 тыс.	1,2 тыс.	
6. Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	340,9 тыс.	365,9 тыс.	777,0 тыс.	1 271,6 тыс.	1 629,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	1,0 тыс.	30,0 тыс.	92,9 тыс.	2,0 тыс.	26,7 тыс.
7. Реконструкция					
ср/взв цена кв.м, руб.			618,1 тыс.	1 254,7 тыс.	1 971,6 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			6,2 тыс.	10,7 тыс.	6,4 тыс.