

# bnMAP.pro

Цифровой сервис мониторинга  
и анализа рынка новостроек

**2025-2026 ГГ.**

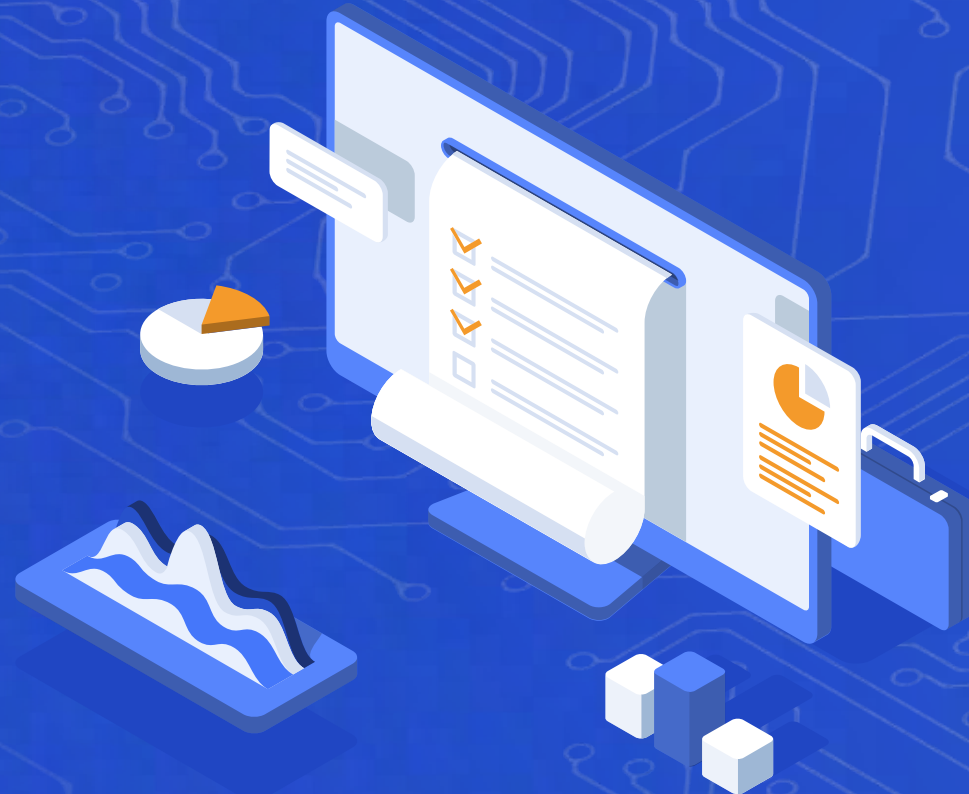
**Г. ВОЛГОГРАД И ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ**

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.

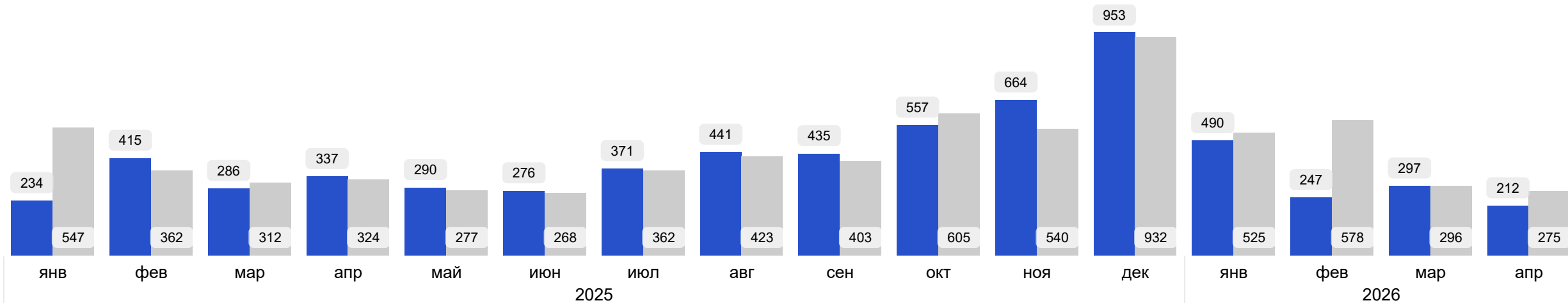
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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

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

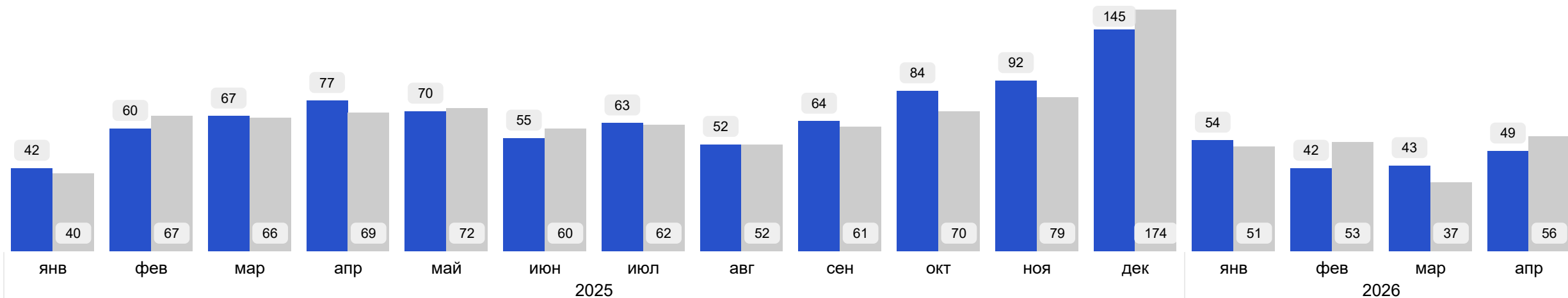
**Проектные остатки** — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе 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 апрель 2026 г. неполные по дате договора.

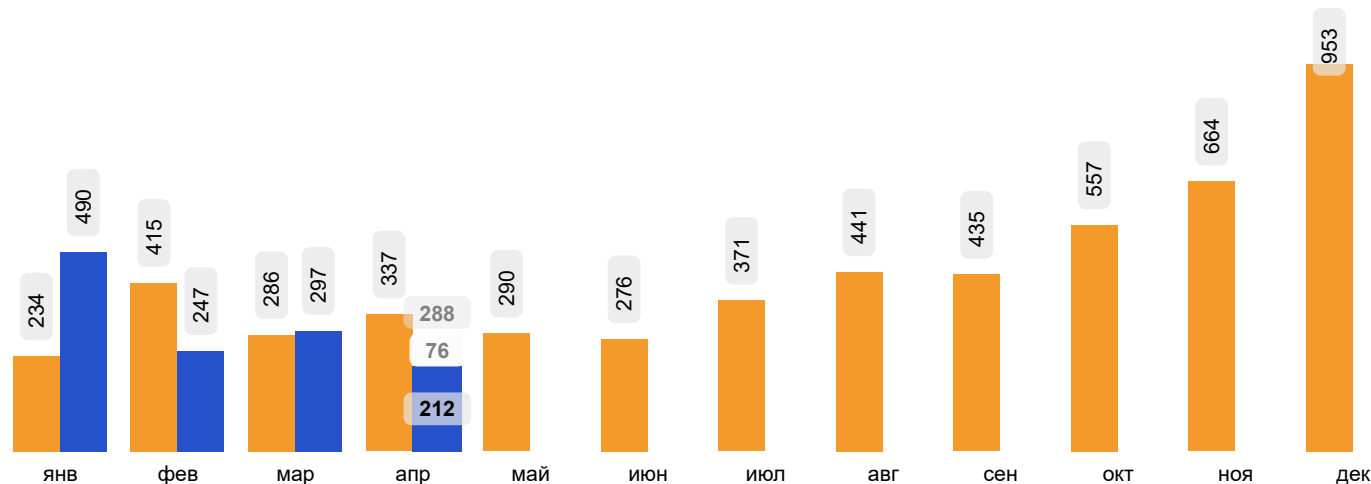
по Дате регистрации  
 по Дате договора

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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

ГД ● 2025 ● 2026

Период: [январь-март](#)



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

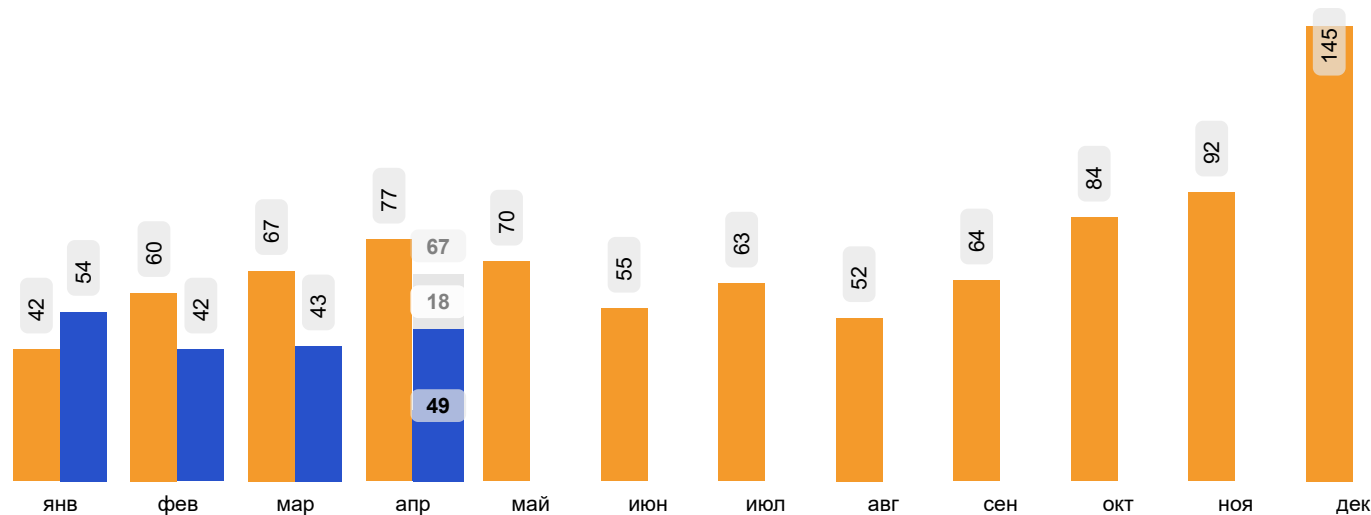
Локация	2025	2026
Волгоград	0,94 тыс.	1,03 тыс.
Волгоградская область	0,17 тыс.	0,14 тыс.

Динамика 26/25

↑ 10,6%  
↓ -17,8%

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

ГД ● 2025 ● 2026



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

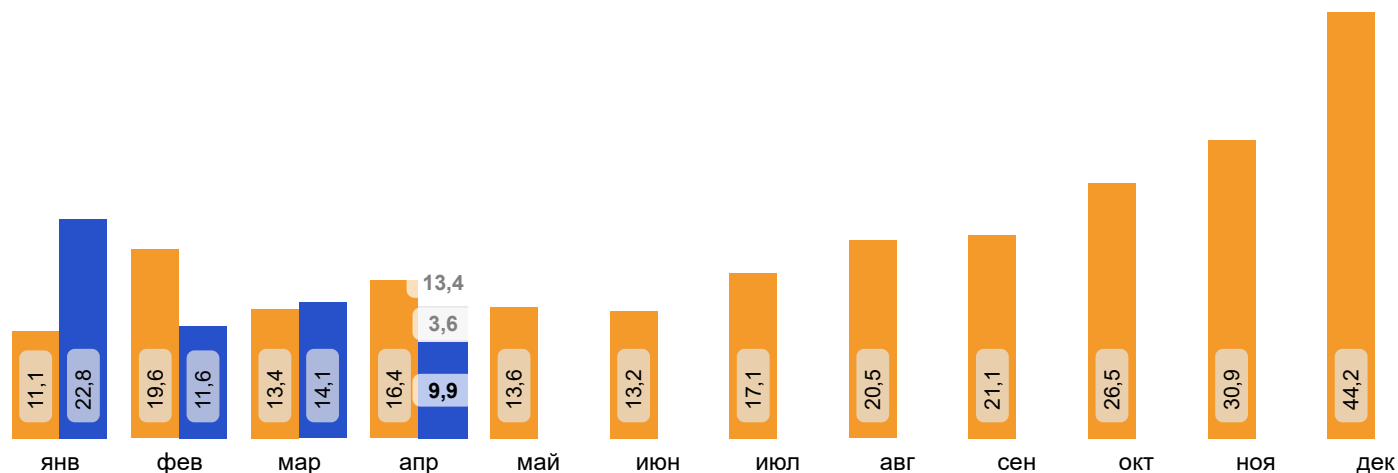
ГД  
Локация

■ Прогнозные показатели

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

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

ГД ● 2025 ● 2026



Период: январь-март

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

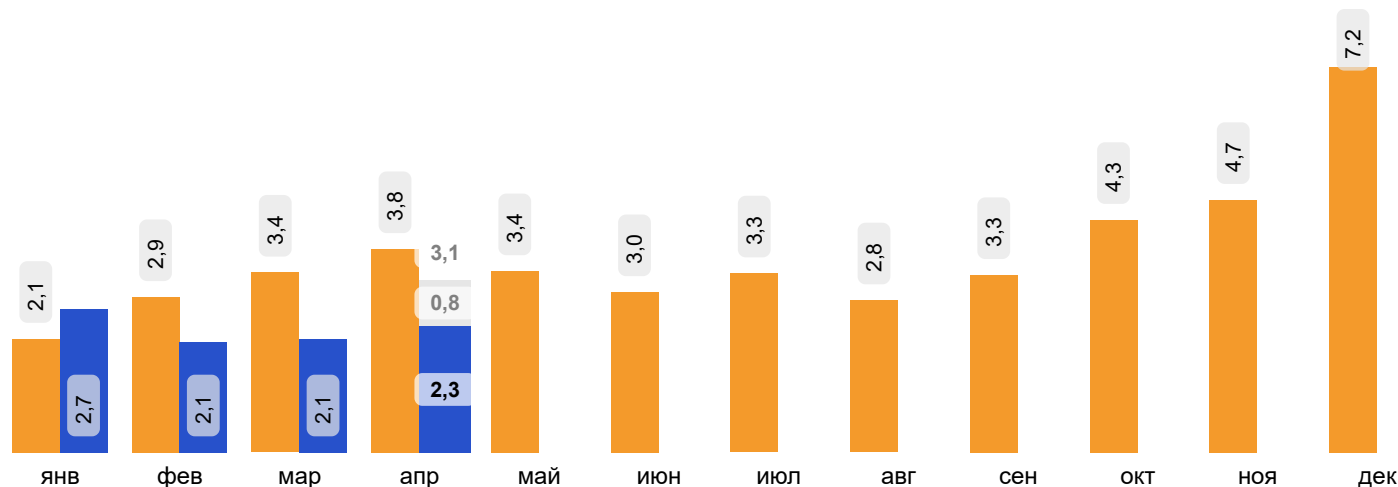
Локация	2025	2026
Волгоград	44,1 тыс.	48,5 тыс.
Волгоградская область	8,4 тыс.	6,8 тыс.

Динамика 26/25

↑ 9,9%  
↓ -18,2%

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

ГД ● 2025 ● 2026



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

Локация	2025	2026
Волгоград	47,2	46,9
Волгоградская область	49,6	49,3

Динамика 26/25

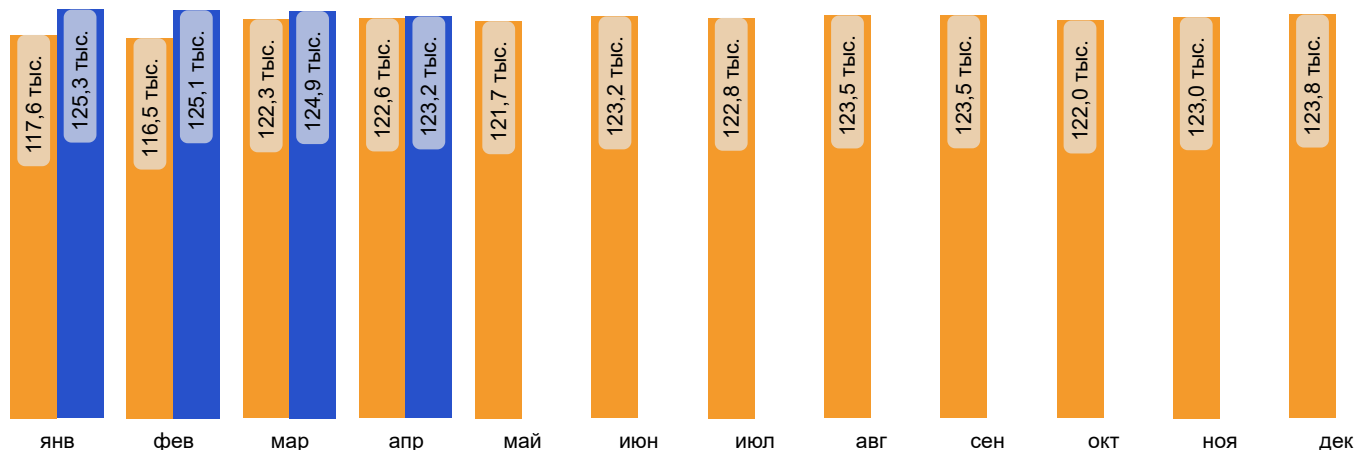
↓ -0,6%  
↓ -0,6%

■ Прогнозные показатели

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

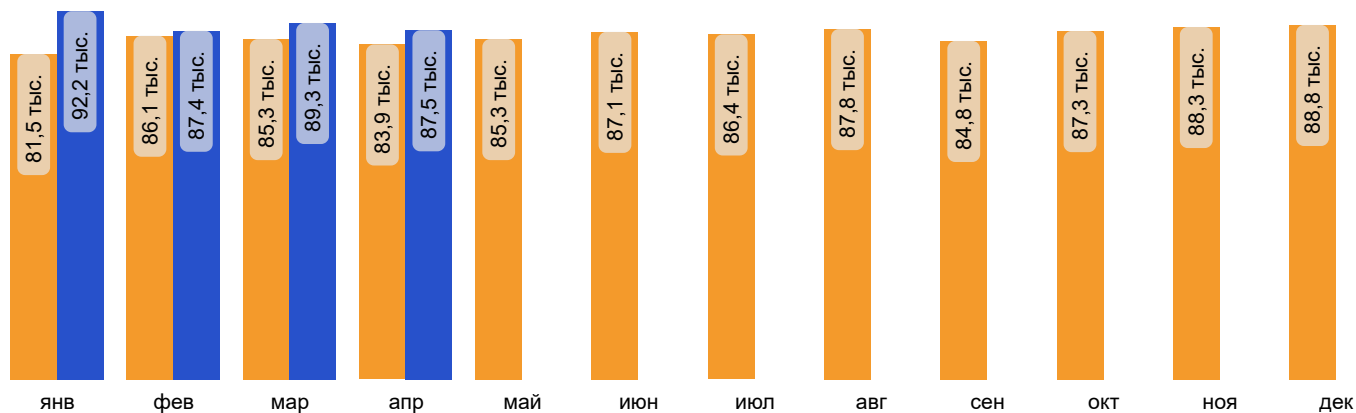
## Волгоград. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД ● 2025 ● 2026



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

ГД ● 2025 ● 2026



Период: [январь-март](#)

### Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Волгоград	5,23 млрд	6,06 млрд
Волгоградская область	0,71 млрд	0,62 млрд

**Динамика 26/25**

↑ 16,0%  
↓ -13,1%

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

Локация	2025	2026
Волгоград	118,6 тыс.	125,1 тыс.
Волгоградская область	84,6 тыс.	89,9 тыс.

**Динамика 26/25**

↑ 5,5%  
↑ 6,2%

### Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Волгоград	5,6 млн	5,9 млн
Волгоградская область	4,2 млн	4,4 млн

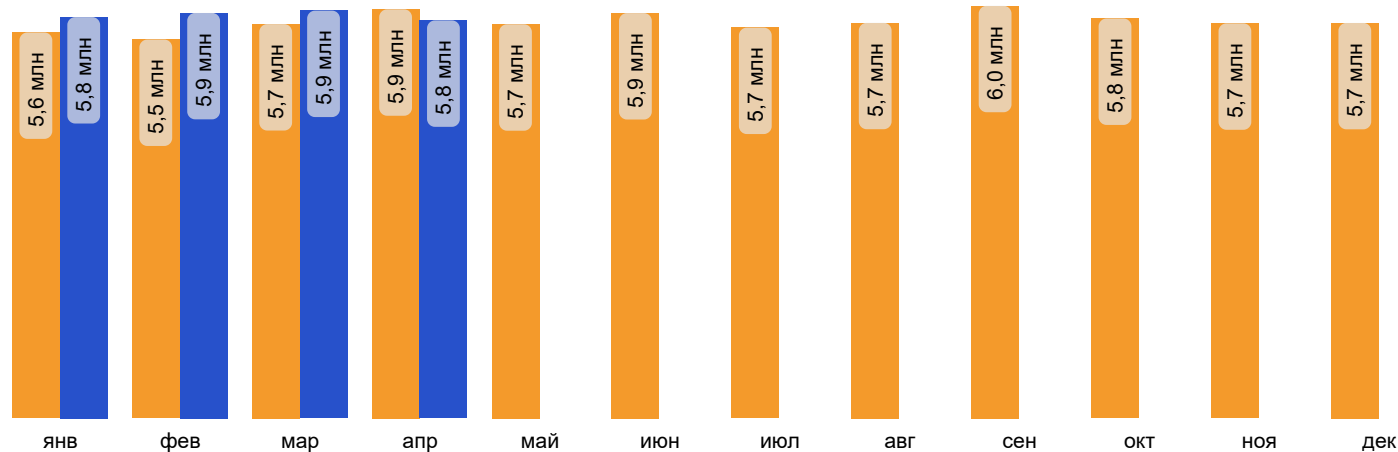
**Динамика 26/25**

↑ 4,9%  
↑ 5,6%

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

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

ГД ● 2025 ● 2026



Период: январь-март

### Суммарный бюджет сделок, руб.

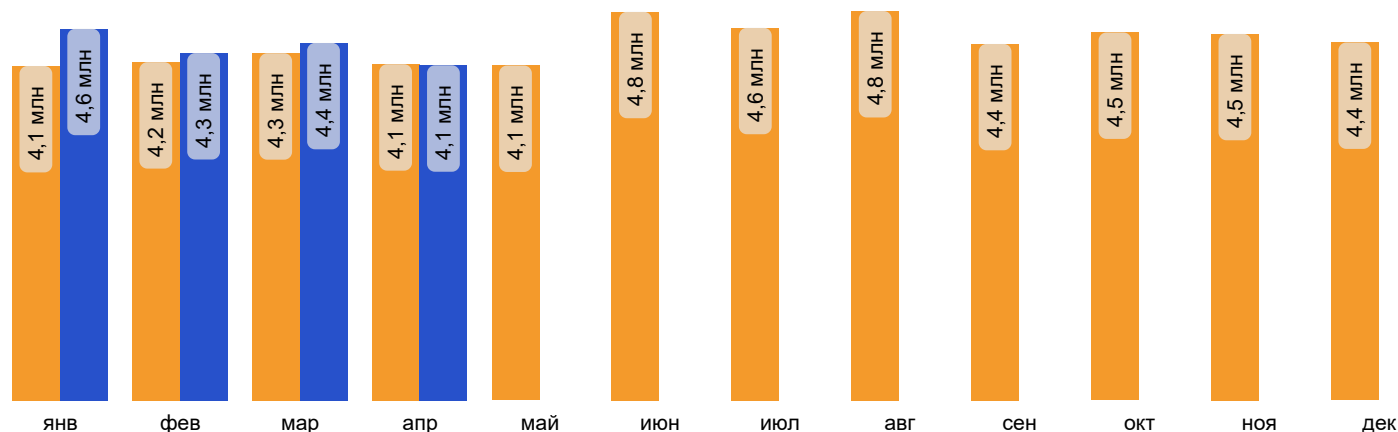
Локация	2025	2026
Волгоград	5,23 млрд	6,06 млрд
Волгоградская область	0,71 млрд	0,62 млрд

Динамика 26/25

↑ 16,0%  
↓ -13,1%

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

ГД ● 2025 ● 2026



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

Локация	2025	2026
Волгоград	118,6 тыс.	125,1 тыс.
Волгоградская область	84,6 тыс.	89,9 тыс.

Динамика 26/25

↑ 5,5%  
↑ 6,2%

### Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Волгоград	5,6 млн	5,9 млн
Волгоградская область	4,2 млн	4,4 млн

Динамика 26/25

↑ 4,9%  
↑ 5,6%

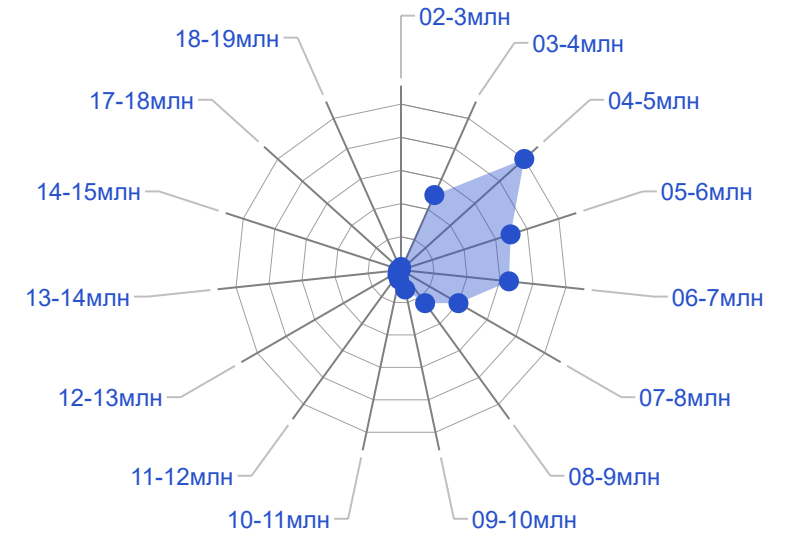
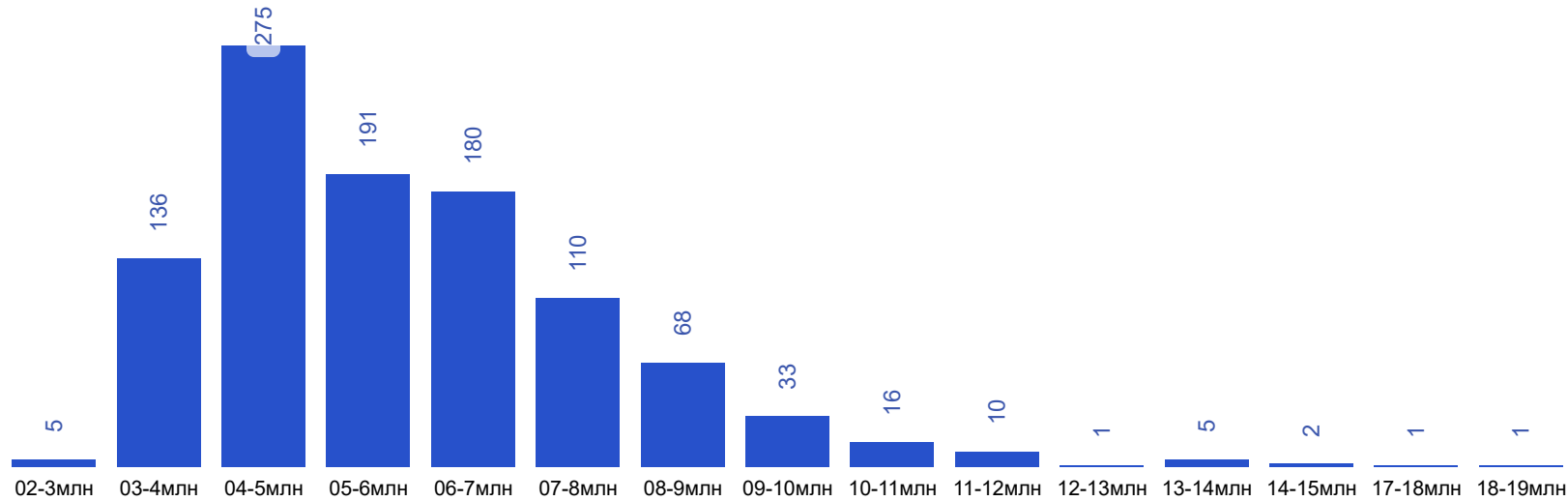
\* Данные за апрель 2026 г. неполные по дате договора.

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

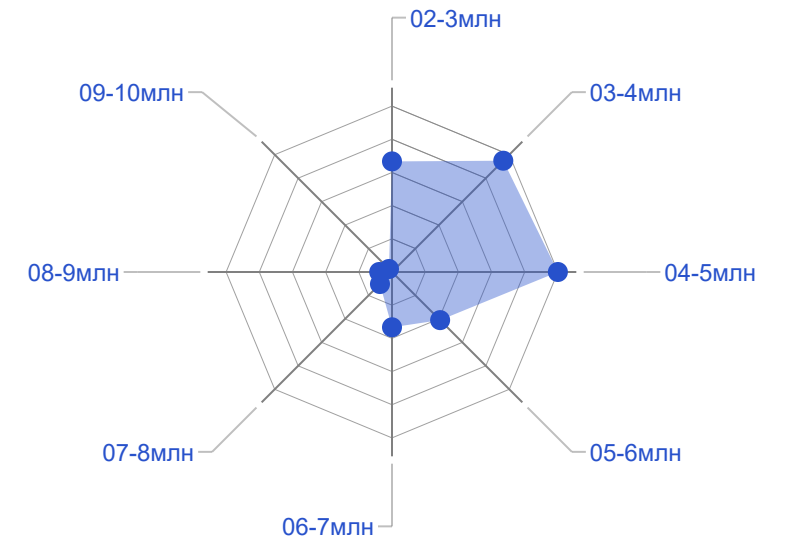
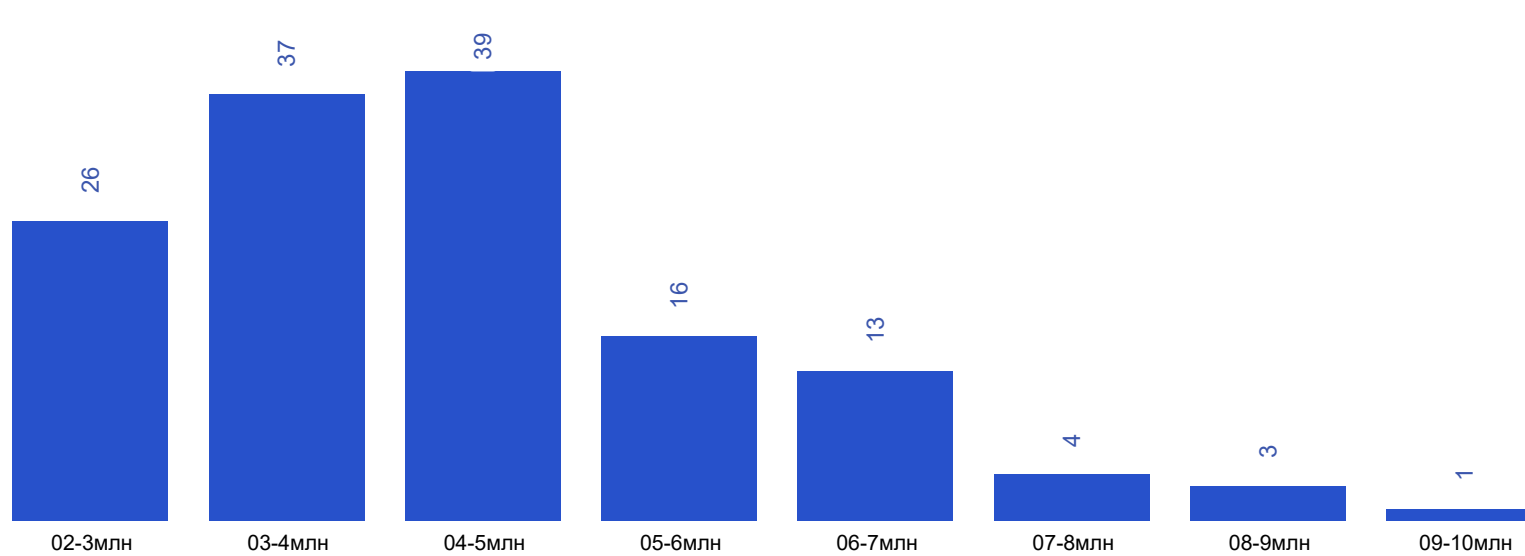
Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

**Волгоград. Бюджет, млн.руб.**



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

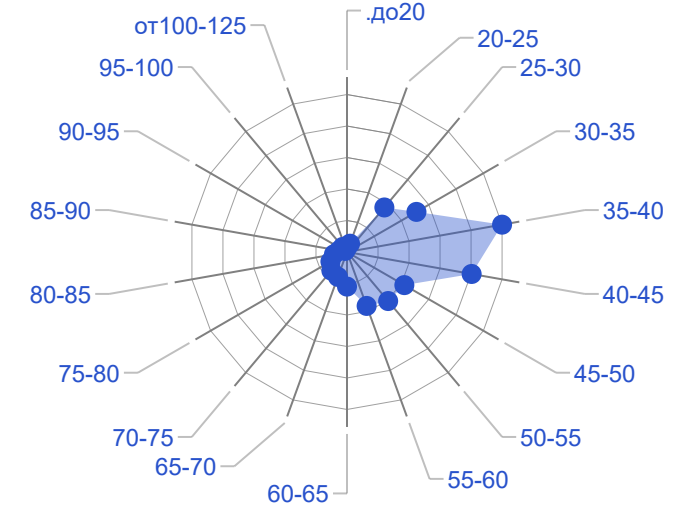
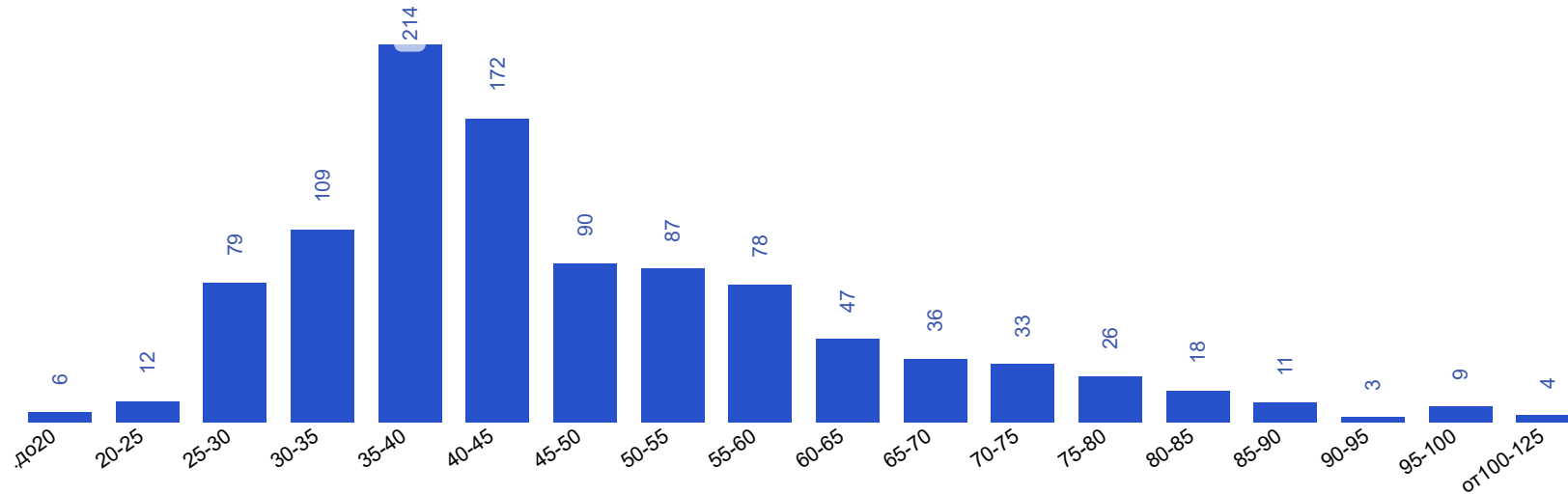


# РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

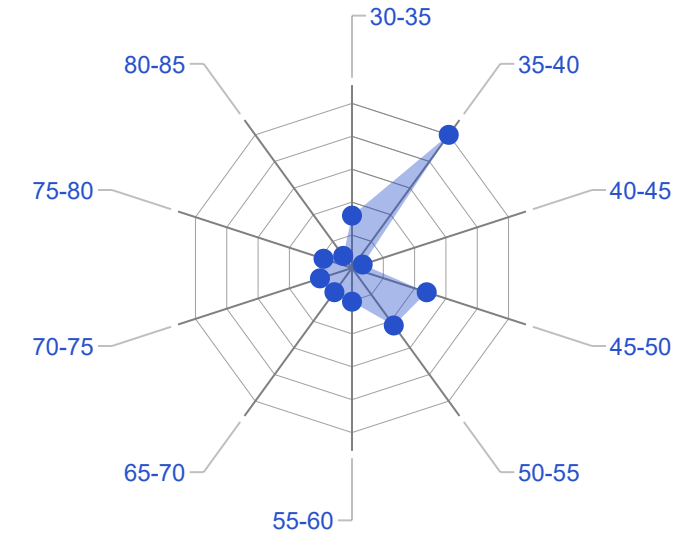
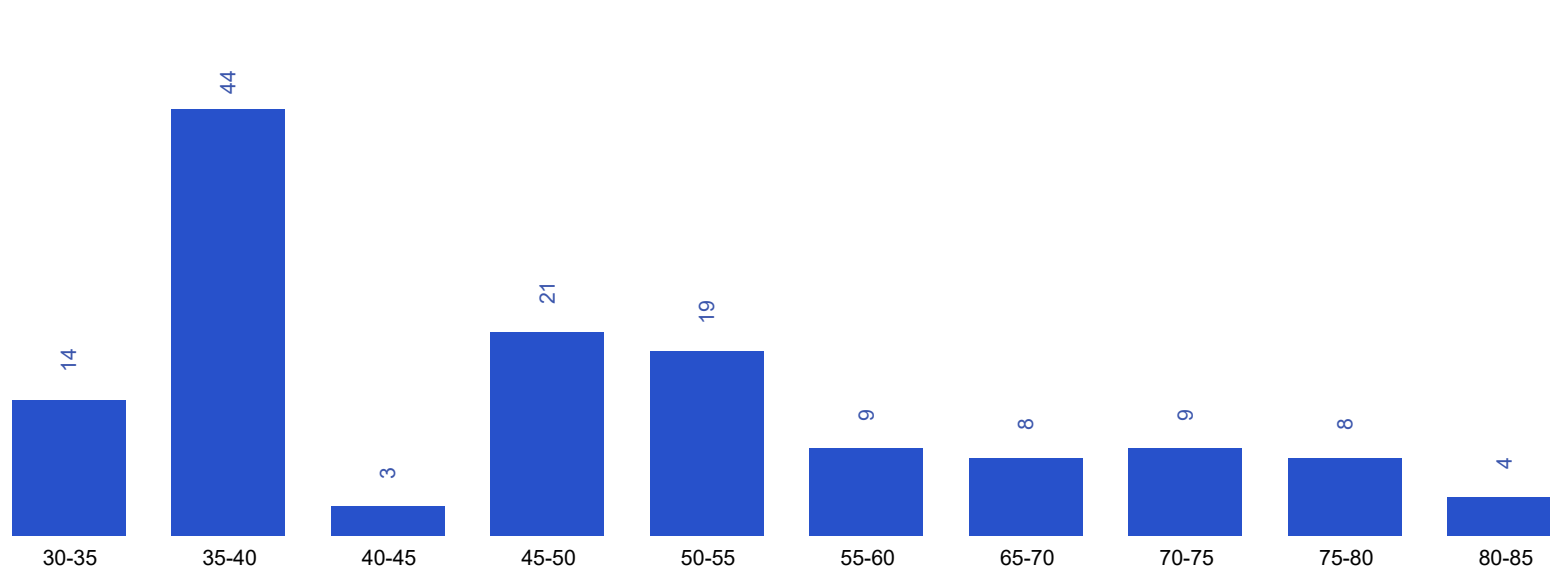
Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

**Волгоград. Площадь, кв.м**



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

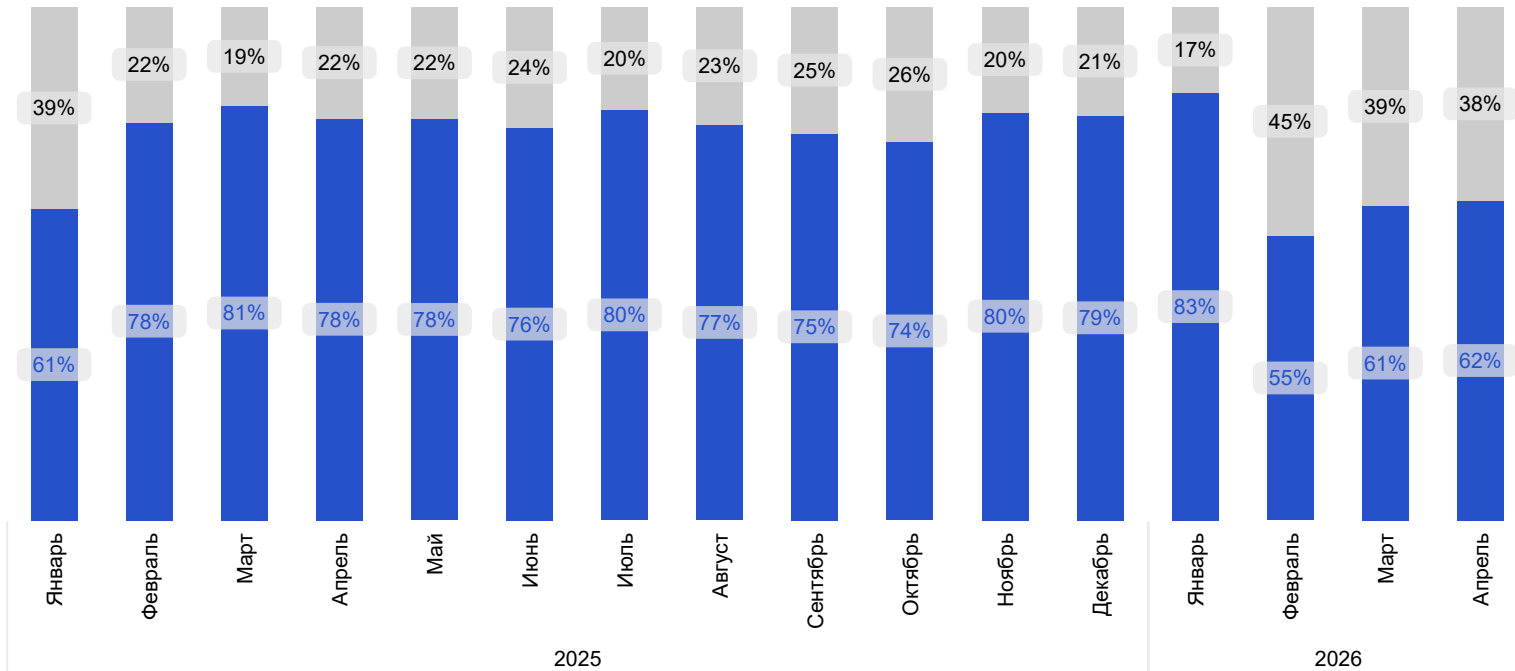


# ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2025-2026ГГ.

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

Класс: **ВСЕ КЛАССЫ**

● Ипотека ● Нет



Период: [январь-март](#)

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

Локация	2025	2026
Волгоград	695	727

Динамика 26/25

↑ 4,6%

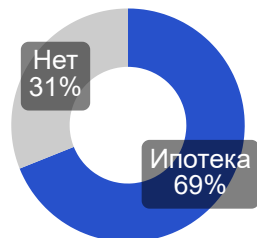
### Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026
Волгоград	74,3%	70,3%

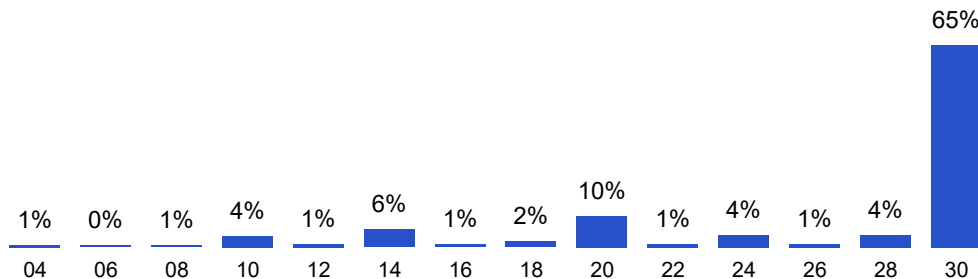
Динамика долей 26/25

↓ -5,4%

### 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	26,6

Динамика 26/25

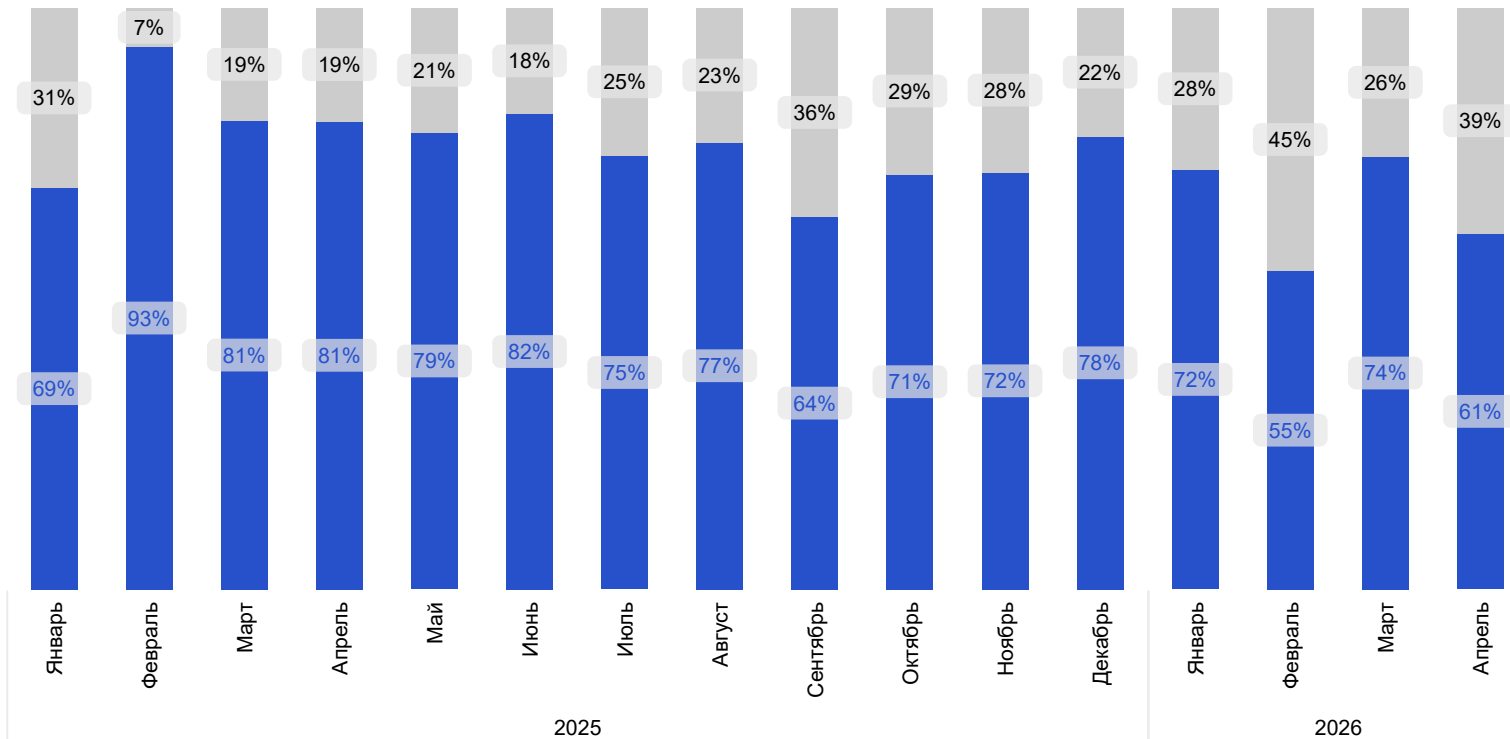
↓ -0,1%

\* Данные за апрель 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-март

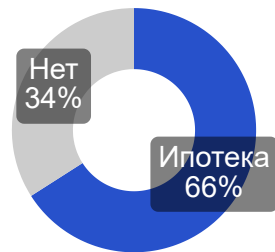
### Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Волгоградская область	139	94	↓ -32,4%

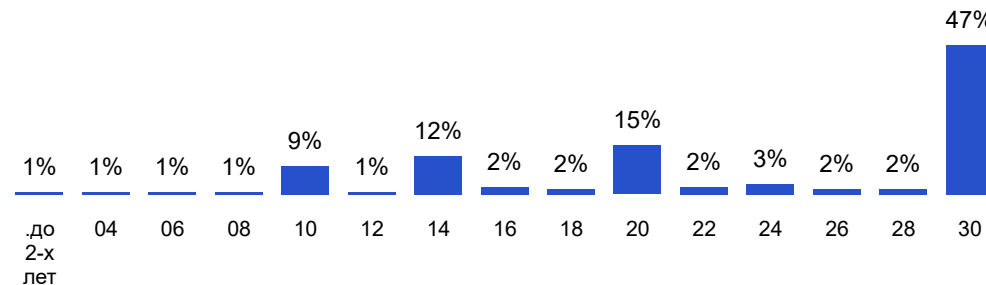
### Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Волгоградская область	82,2%	67,6%	↓ -17,8%

### 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	25,5	23,4	↓ -8,4%

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

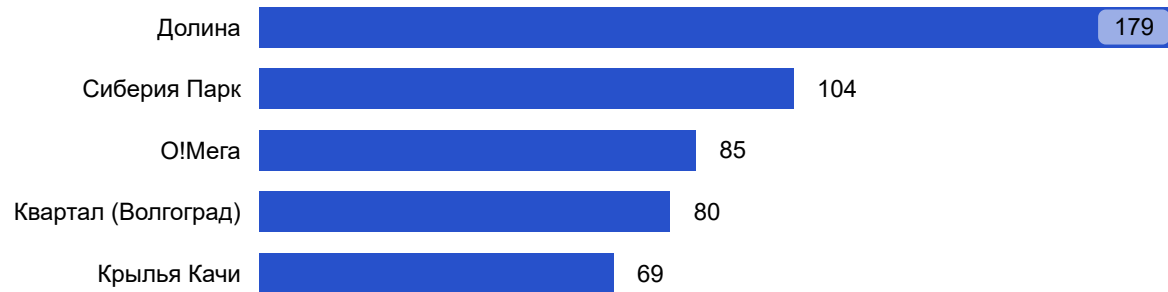
# СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-апрель

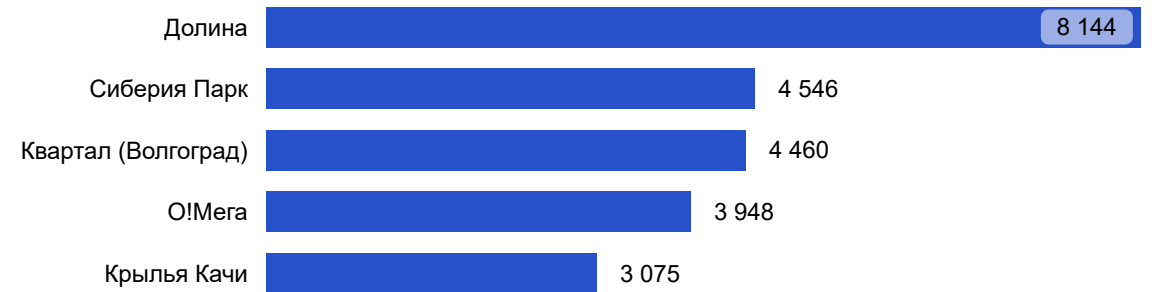
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

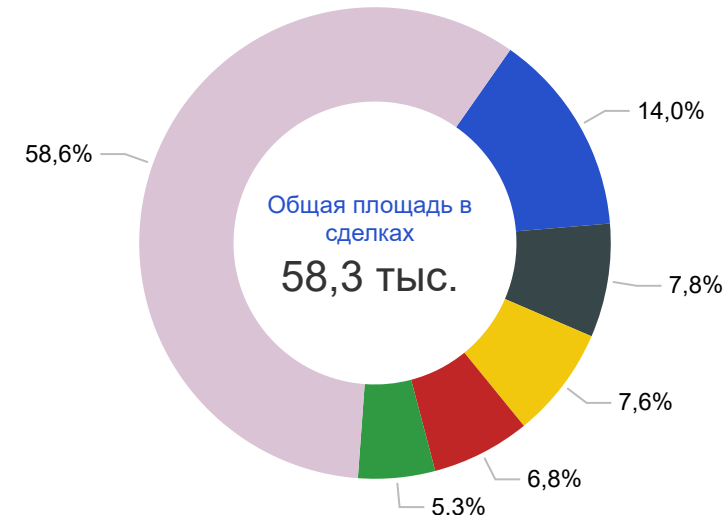
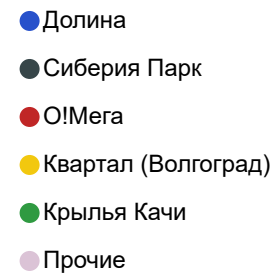
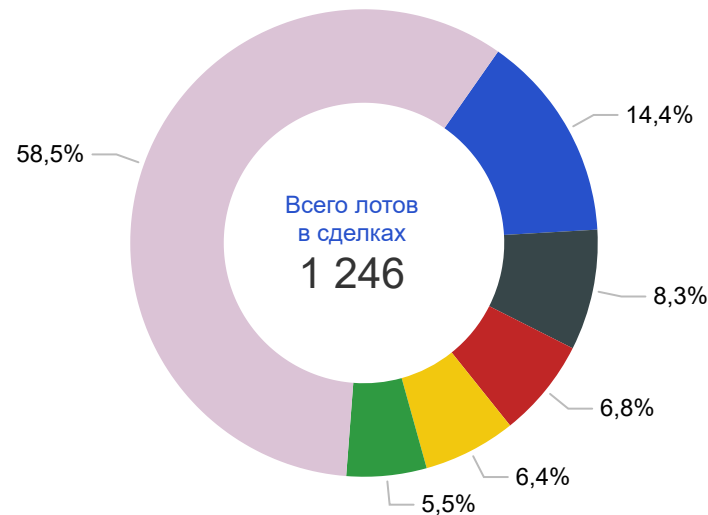
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



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



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

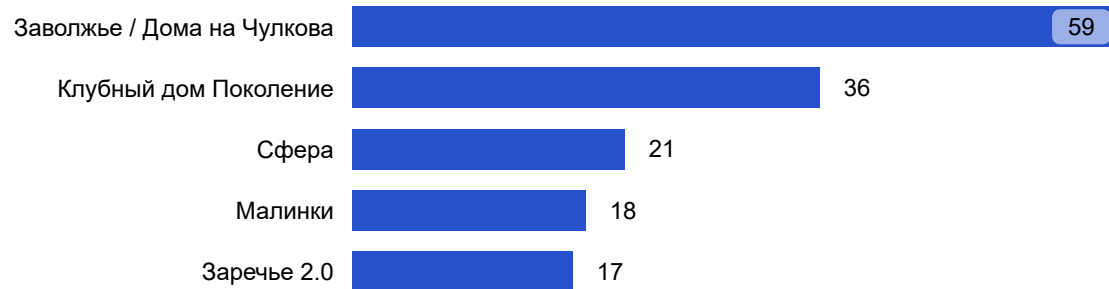
# СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: [январь-апрель](#)

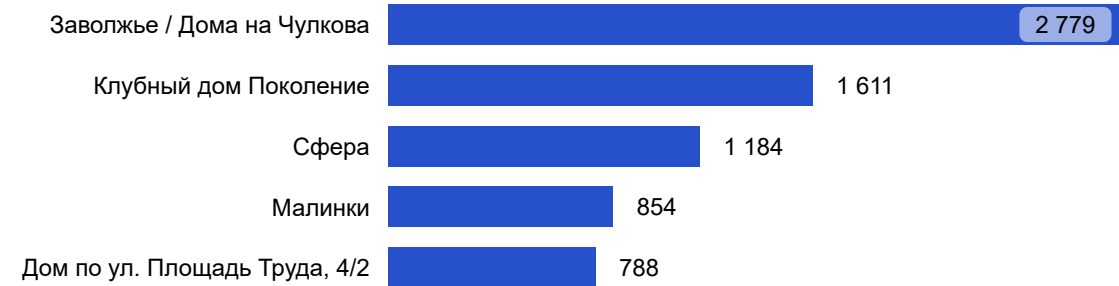
Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

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

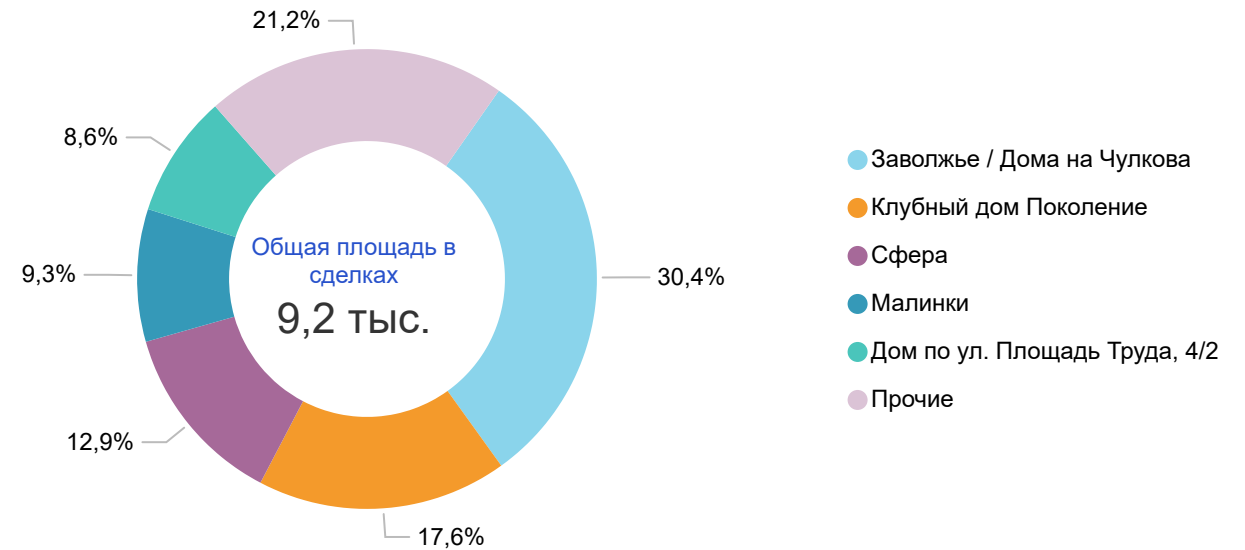
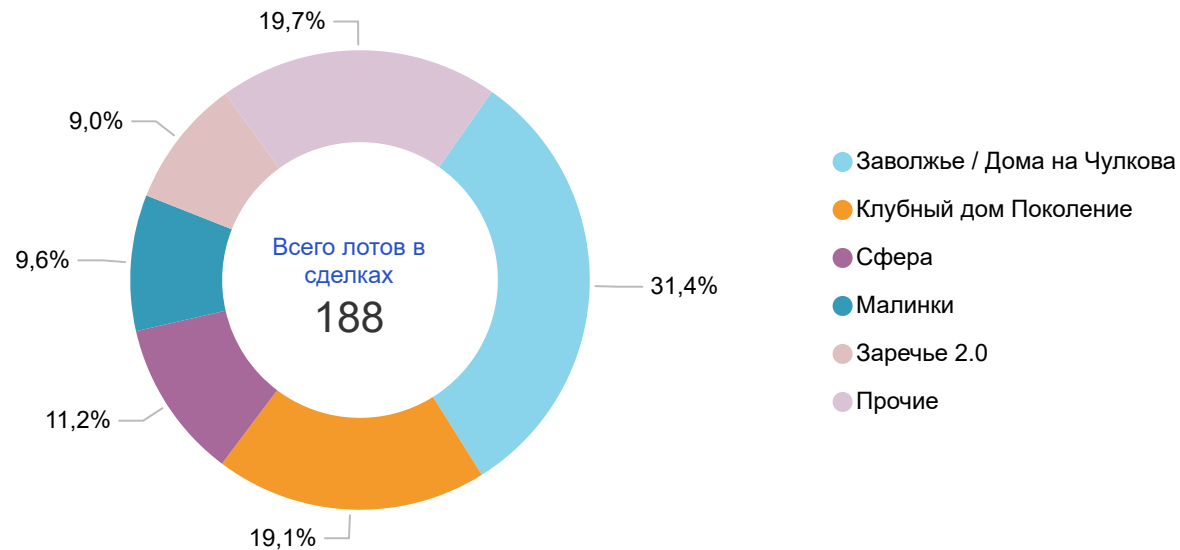
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



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



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

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

Период: январь-апрель

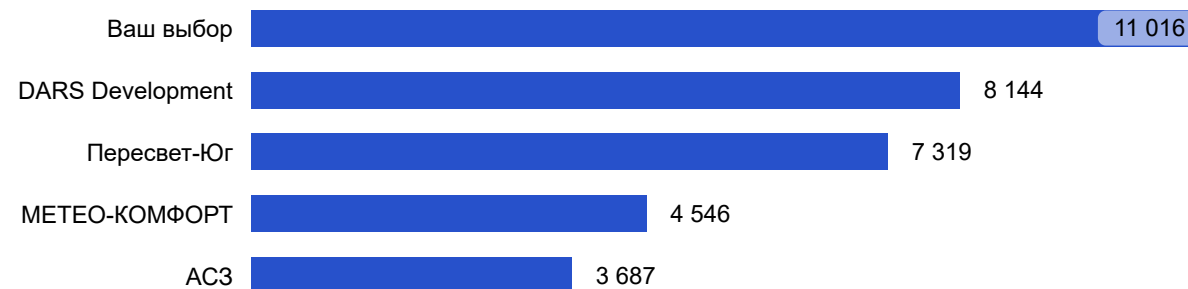
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

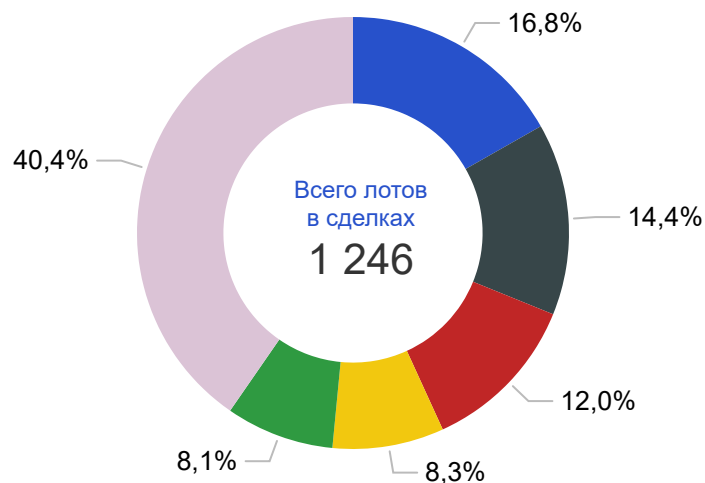
Кол-во, шт



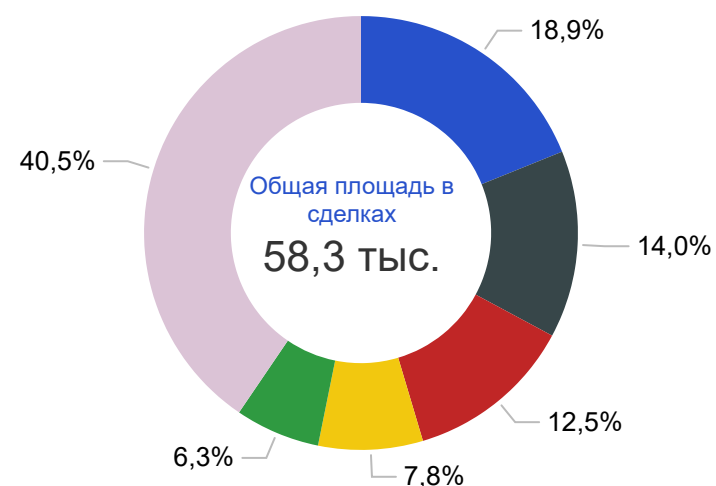
Площадь, кв.м



## 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 апрель 2026 г. неполные по дате договора.

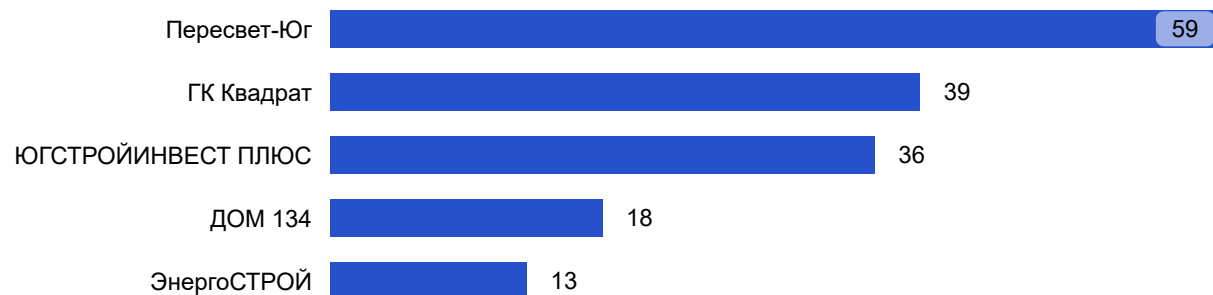
# СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-апрель

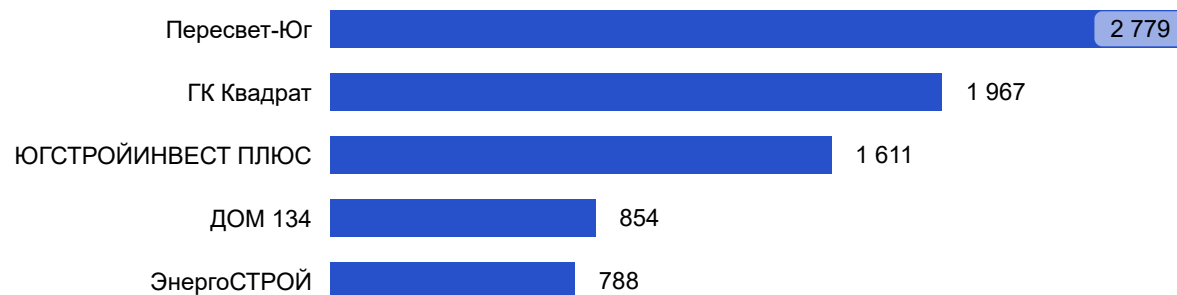
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

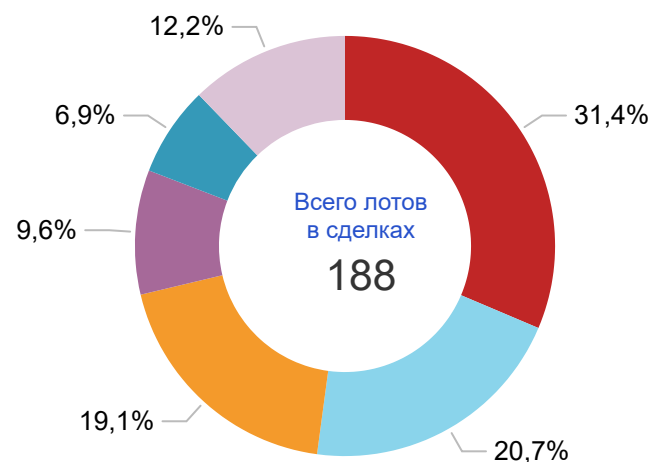
Кол-во, шт



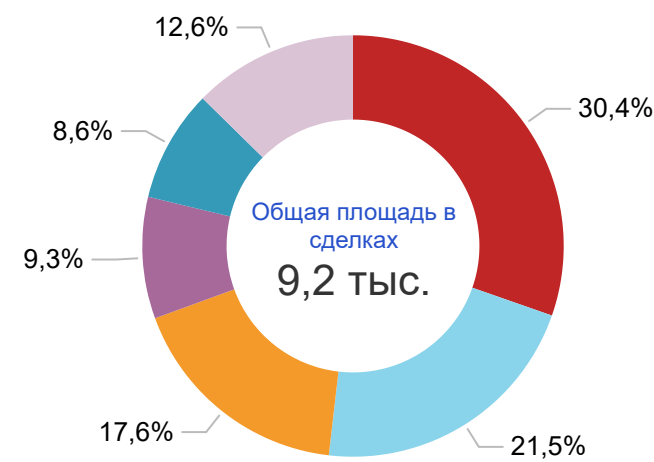
Площадь, кв.м



## Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- Пересвет-Юг
- ГК Квадрат
- ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС
- ДОМ 134
- ЭнергоСТРОЙ
- Прочие



- Пересвет-Юг
- ГК Квадрат
- ЮГСТРОЙИНВЕСТ ПЛЮС
- ДОМ 134
- ЭнергоСТРОЙ
- Прочие

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

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

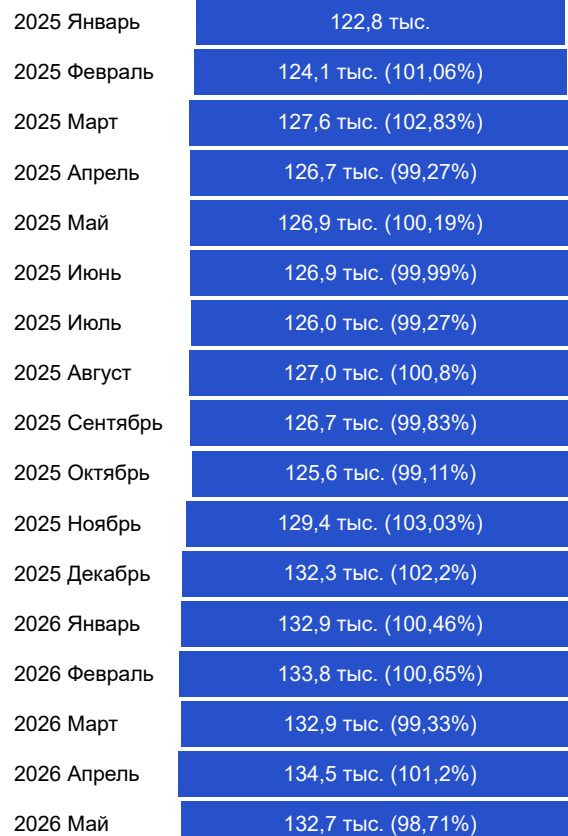
bnMAP.pro

## Волгоград

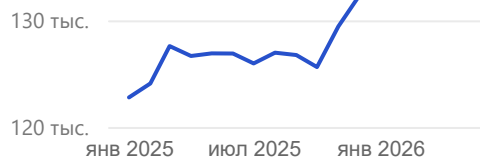
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

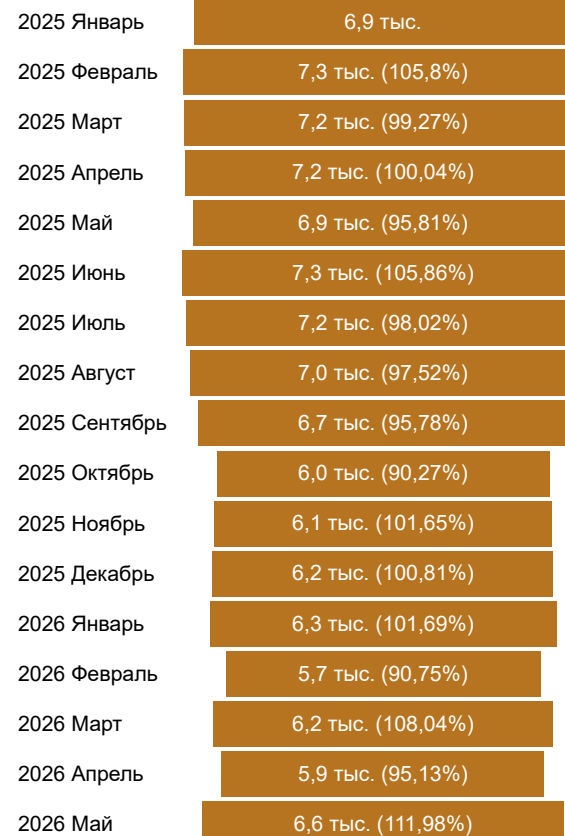


108,1%



Кол-во лотов, шт

100%

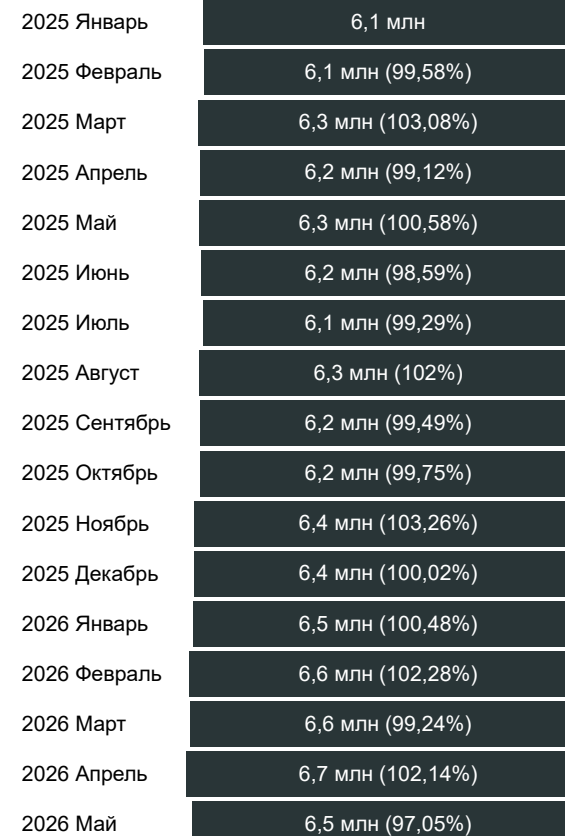


95,9%



Ср.бюджет, руб

100%

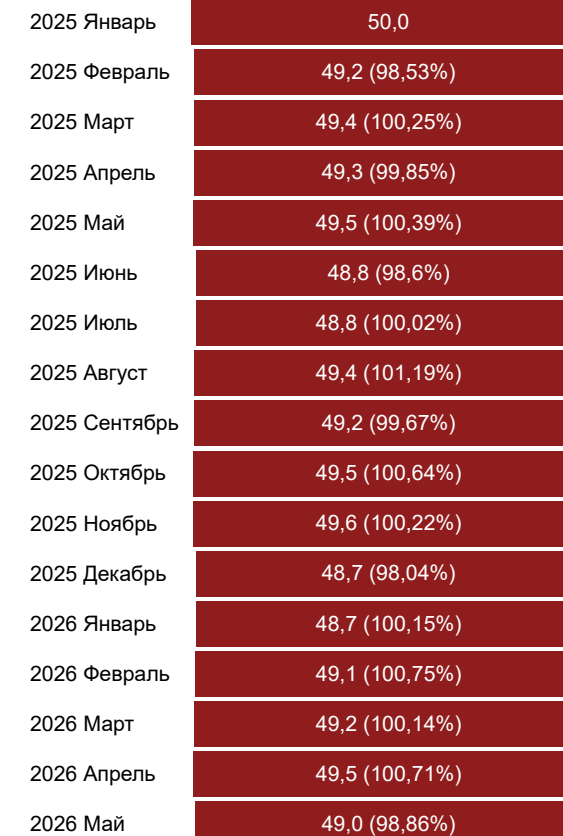


105,9%

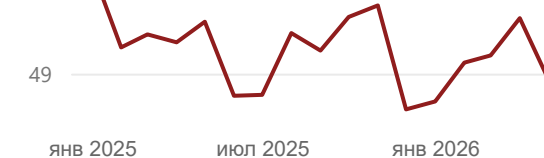


Ср. площадь лота, кв.м

100%



97,9%



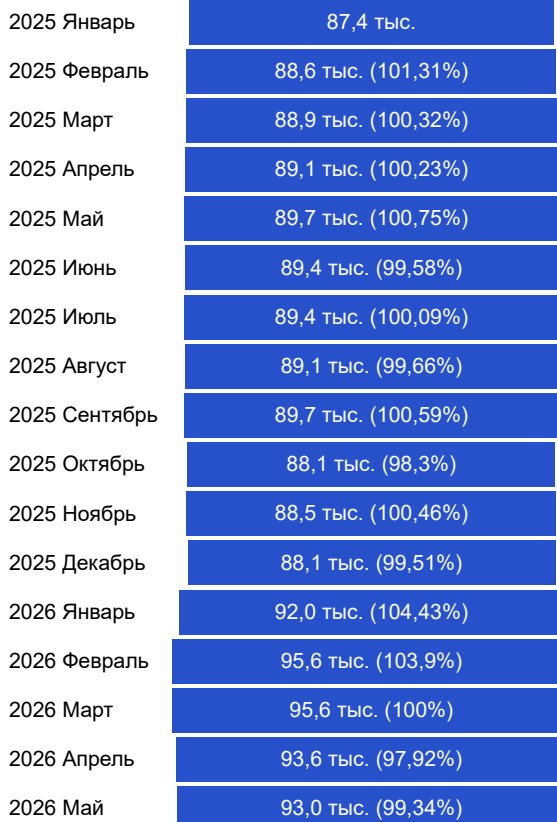
# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

## Волгоградская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

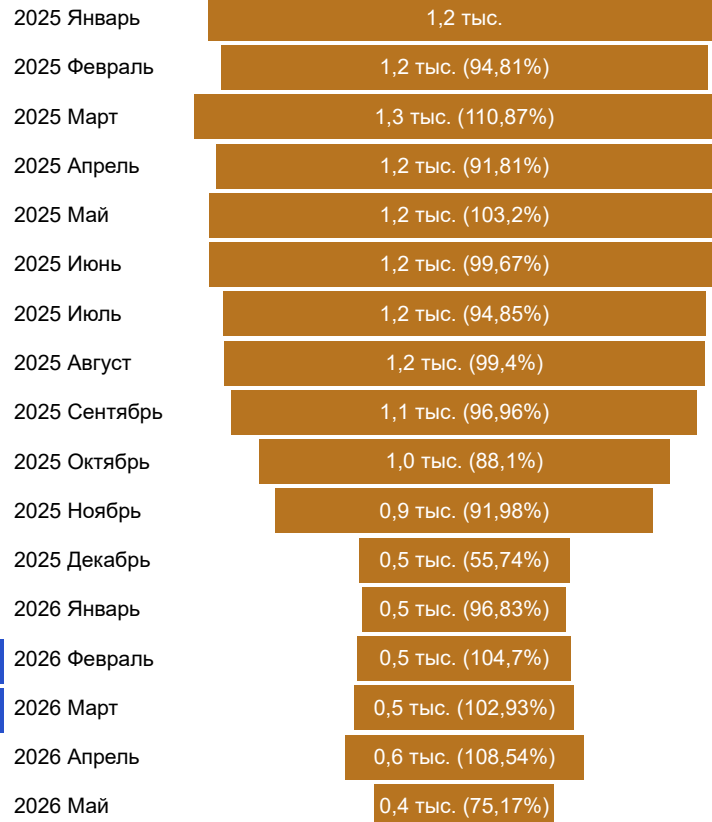


106,4%

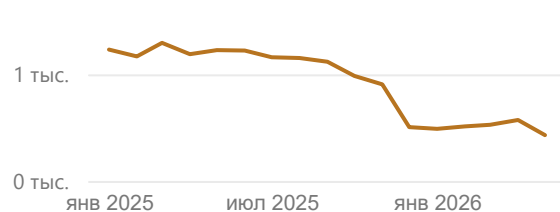


Кол-во лотов, шт

100%

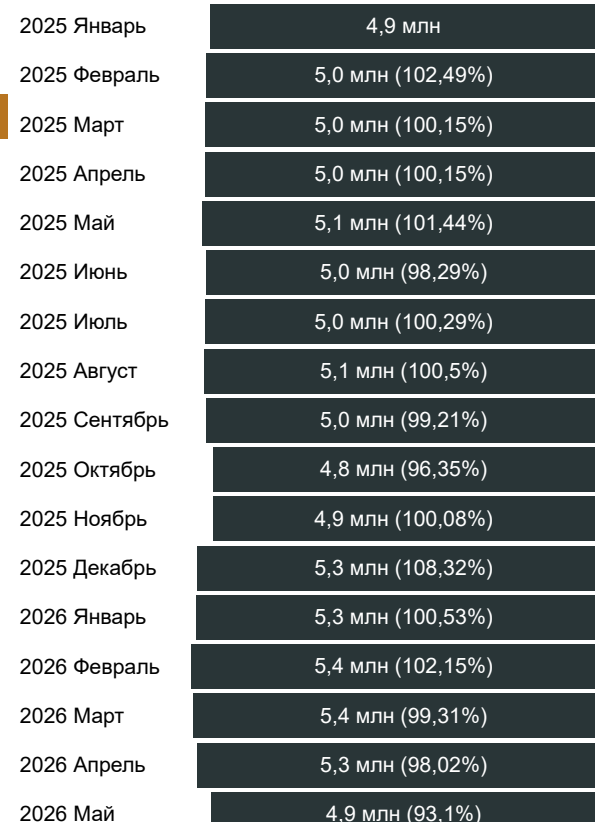


34,9%

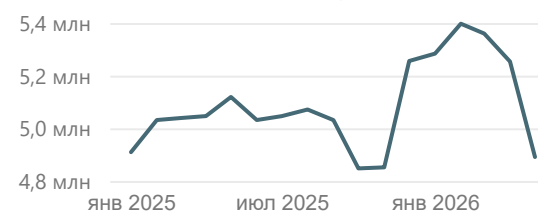


Ср.бюджет, руб

100%

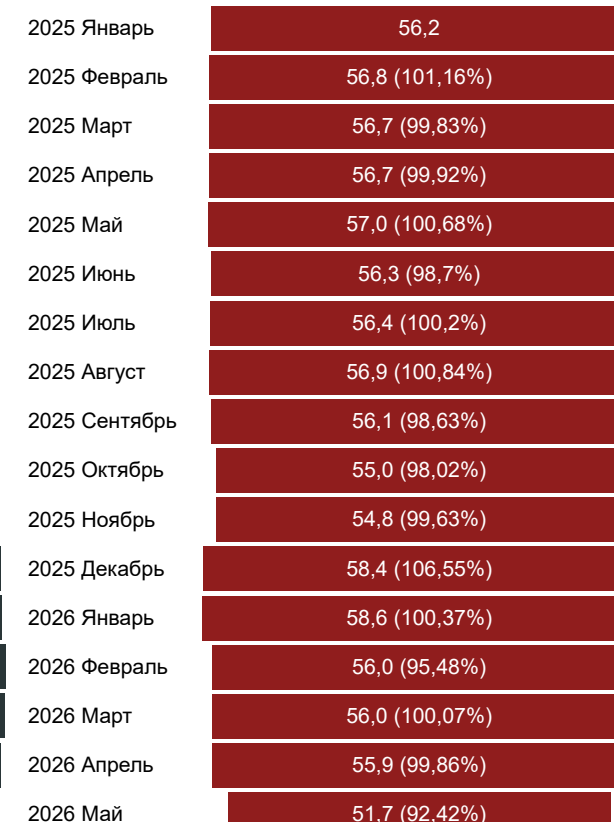


99,6%

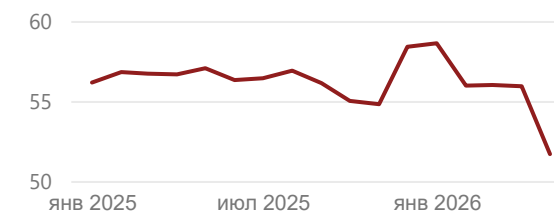


Ср. площадь лота, кв.м

100%



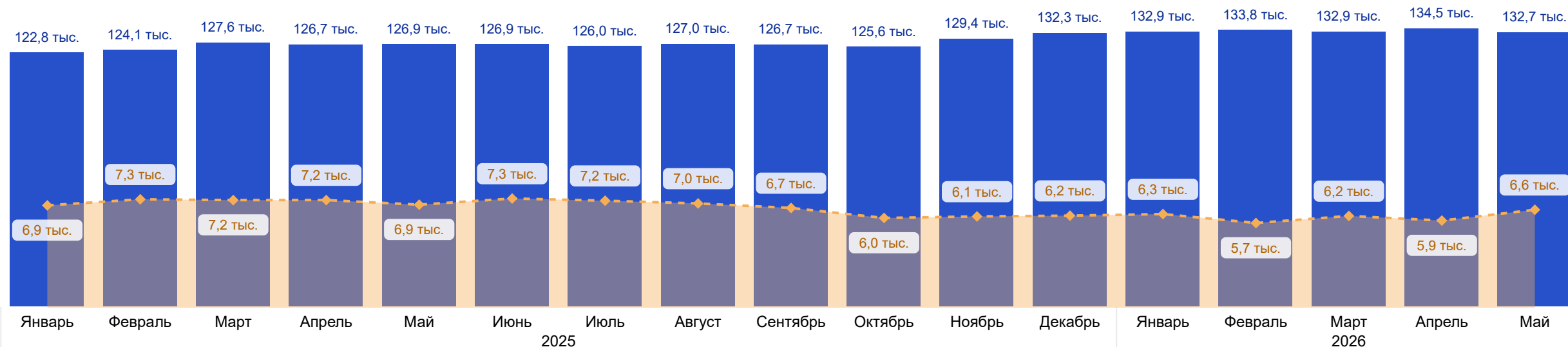
92%



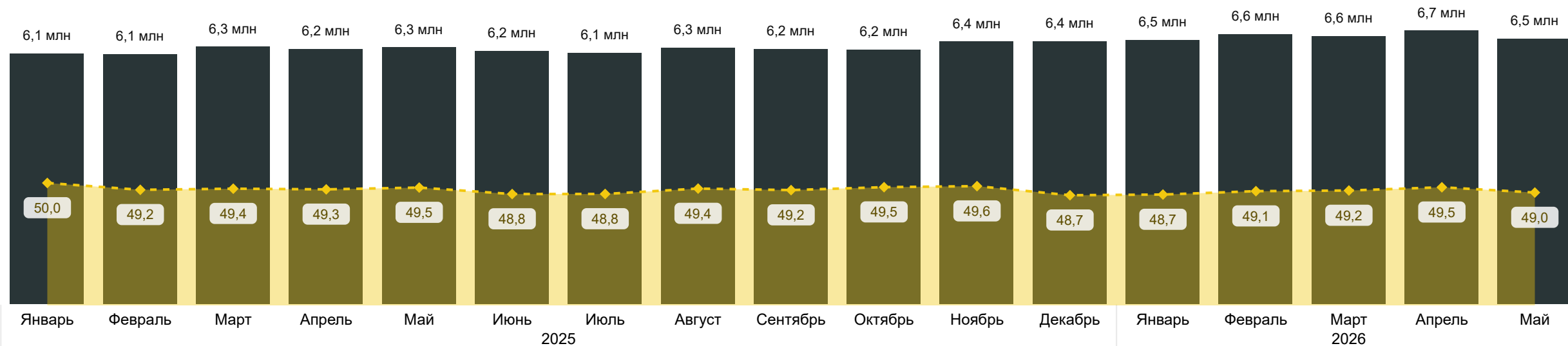
# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

## Волгоград

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



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



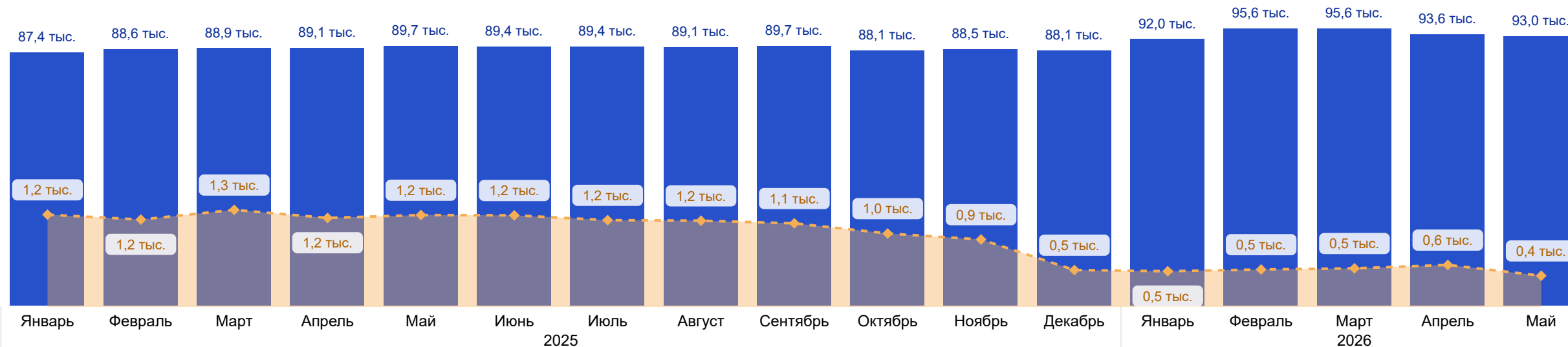
# ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

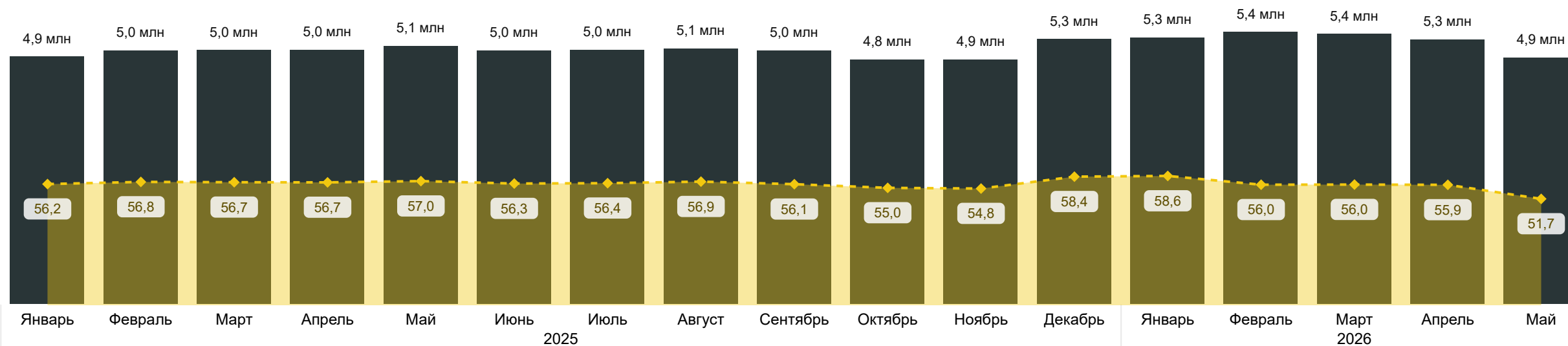
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

## Волгоградская область

● 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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

## Волгоград

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес
1. Строительство не начато			
ср/взв цена кв.м, руб.	142,6 тыс.	148,6 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	6,6 тыс.	3,8 тыс.	
2. Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.	125,9 тыс.	146,9 тыс.	180,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	28,1 тыс.	29,9 тыс.	20,6 тыс.
3. Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.	120,8 тыс.	132,0 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	22,0 тыс.	21,7 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	114,5 тыс.	127,8 тыс.	209,6 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	85,2 тыс.	69,7 тыс.	4,4 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии			
ср/взв цена кв.м, руб.	118,4 тыс.	145,4 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	0,5 тыс.	3,8 тыс.	
6. Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	118,1 тыс.	134,7 тыс.	164,3 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	4,9 тыс.	27,8 тыс.	15,1 тыс.

# ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ. РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ НА МАЙ 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	8,0 тыс.	
3. Начало монтажных работ		
ср/взв цена кв.м, руб.	87,0 тыс.	110,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	2,0 тыс.	3,1 тыс.
4. Монтажные и отделочные работы		
ср/взв цена кв.м, руб.	79,3 тыс.	89,1 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	2,5 тыс.	9,9 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии		
ср/взв цена кв.м, руб.	82,2 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м	1,1 тыс.	
6. Введен в эксплуатацию		
ср/взв цена кв.м, руб.	97,3 тыс.	96,5 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	2,1 тыс.	5,1 тыс.