



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2025-2026 ГГ.

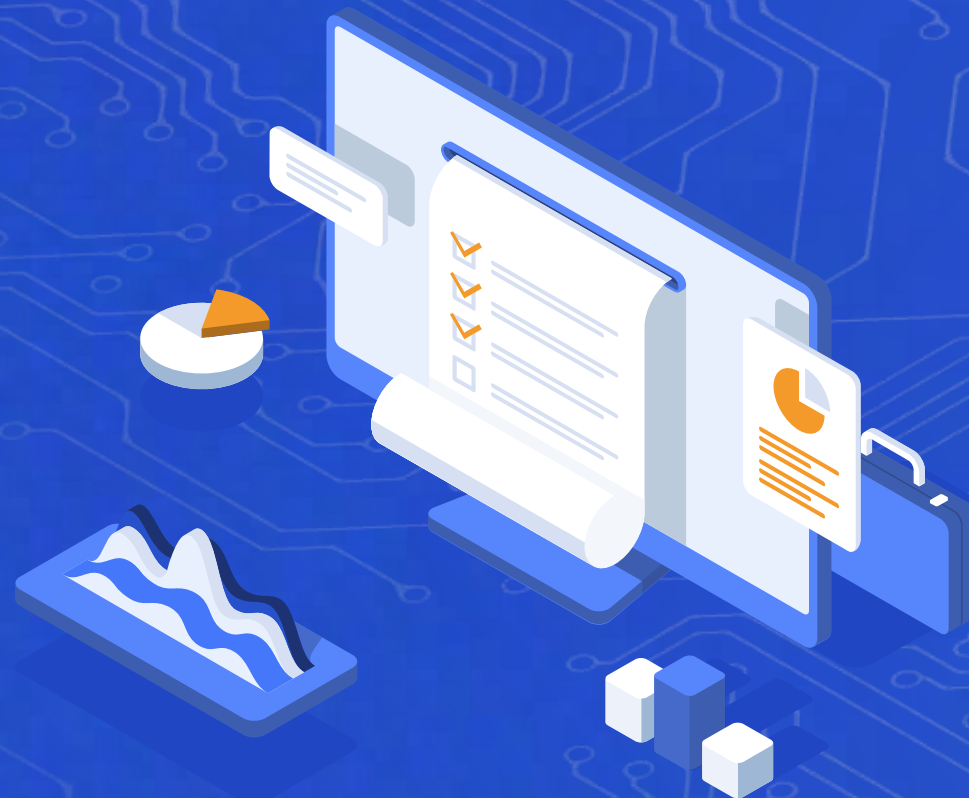
Г. СОЧИ

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.

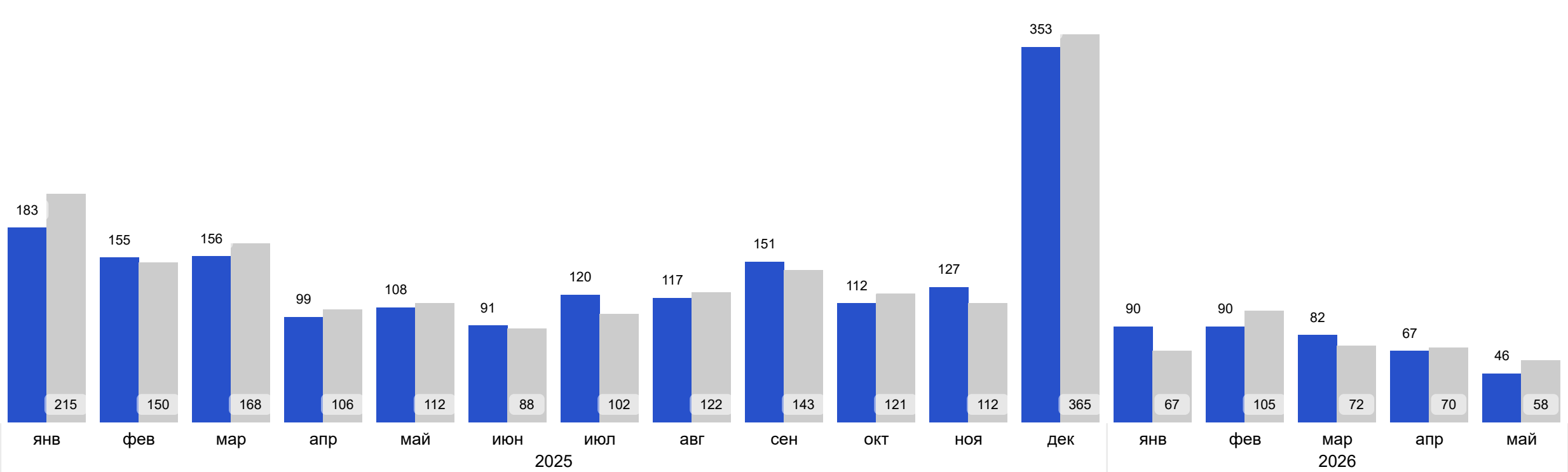
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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

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

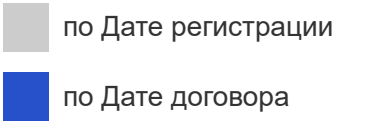
Проектные остатки — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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



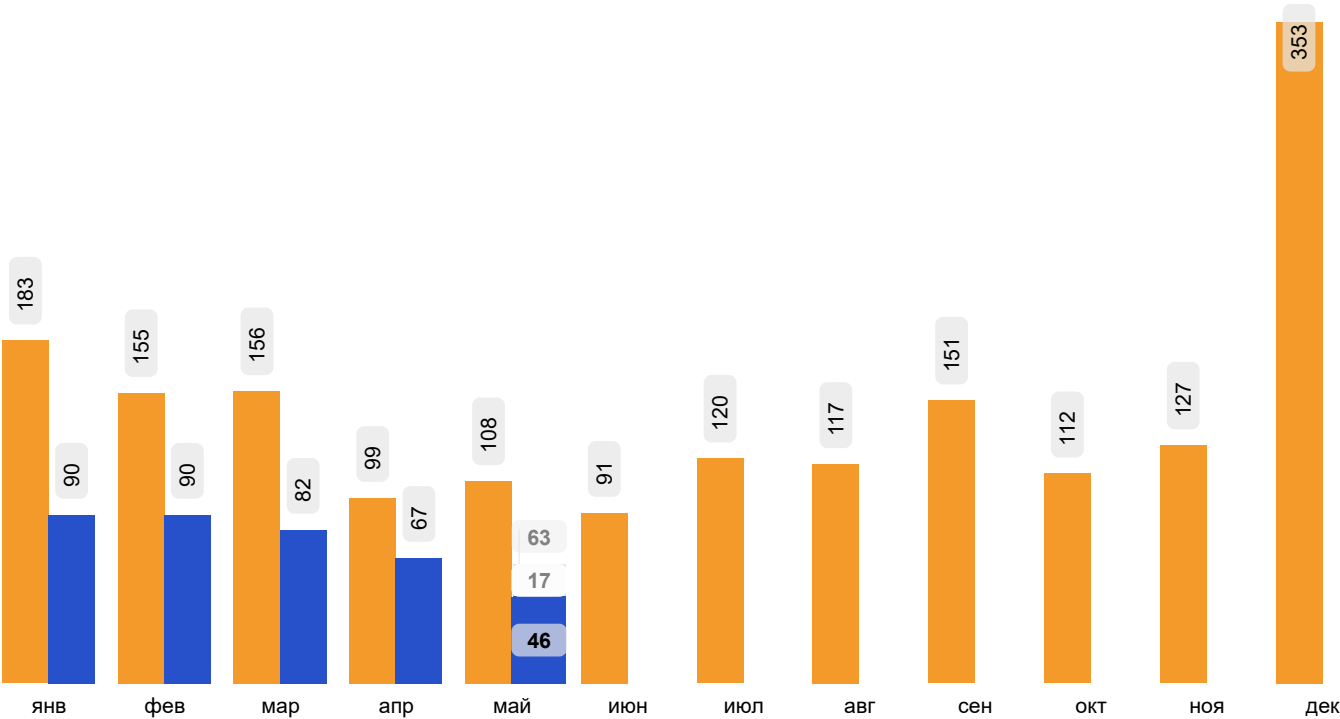
* Данные за май 2026 г. неполные по дате договора.



Период: январь-апрель

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	0,59 тыс.	0,33 тыс.	↓ -44,5%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД
Локация

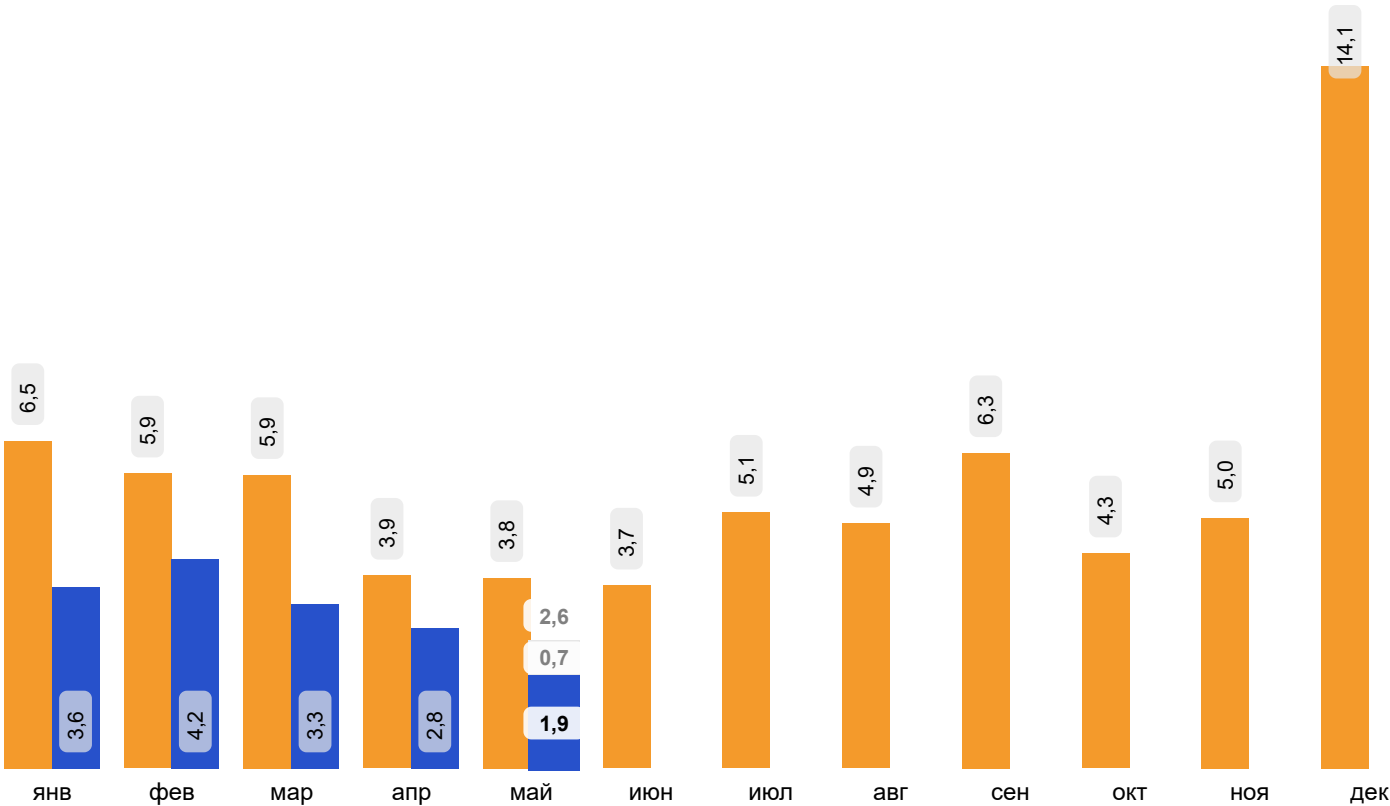
■ Прогнозные показатели

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

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

Период: январь-апрель

ГД 2025 2026



Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2025	2026
Сочи	22,2 тыс.	13,9 тыс.

Динамика 26/25

↓ -37,3%

Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2025	2026
Сочи	37,4	42,3

Динамика 26/25

↑ 13,1%

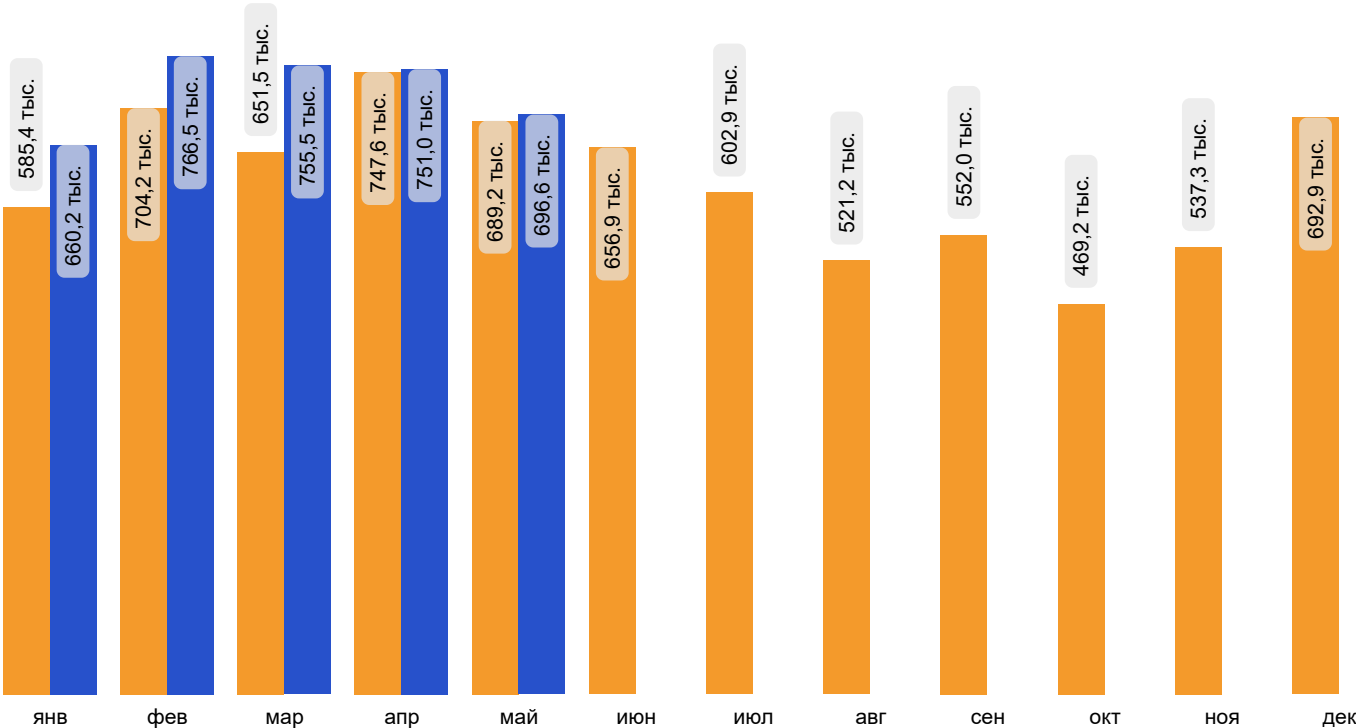
■ Прогнозные показатели

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

Период: январь-апрель

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

ГД 2025 2026



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	14,7 млрд	10,1 млрд

Динамика 26/25

↓ -31,0%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	662,7 тыс.	732,9 тыс.

Динамика 26/25

↑ 10,6%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	24,8 млн	31,0 млн

Динамика 26/25

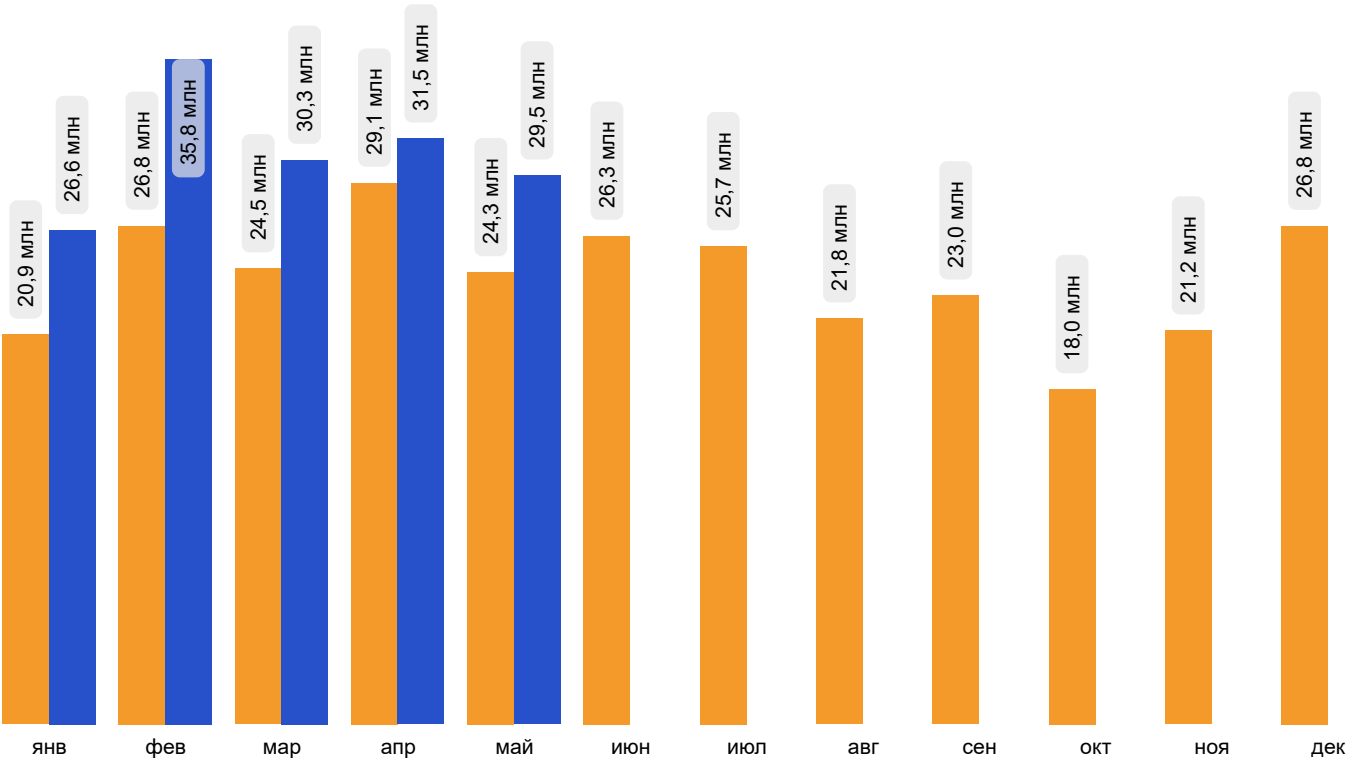
↑ 25,1%

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

Период: январь-апрель

Сочи. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД 2025 2026



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	14,7 млрд	10,1 млрд

Динамика 26/25

↓ -31,0%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	662,7 тыс.	732,9 тыс.

Динамика 26/25

↑ 10,6%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	24,8 млн	31,0 млн

Динамика 26/25

↑ 25,1%

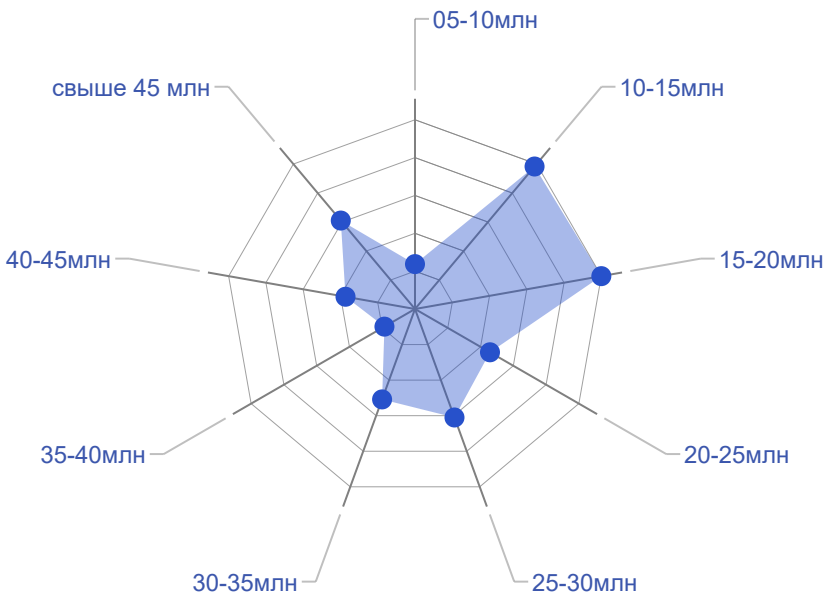
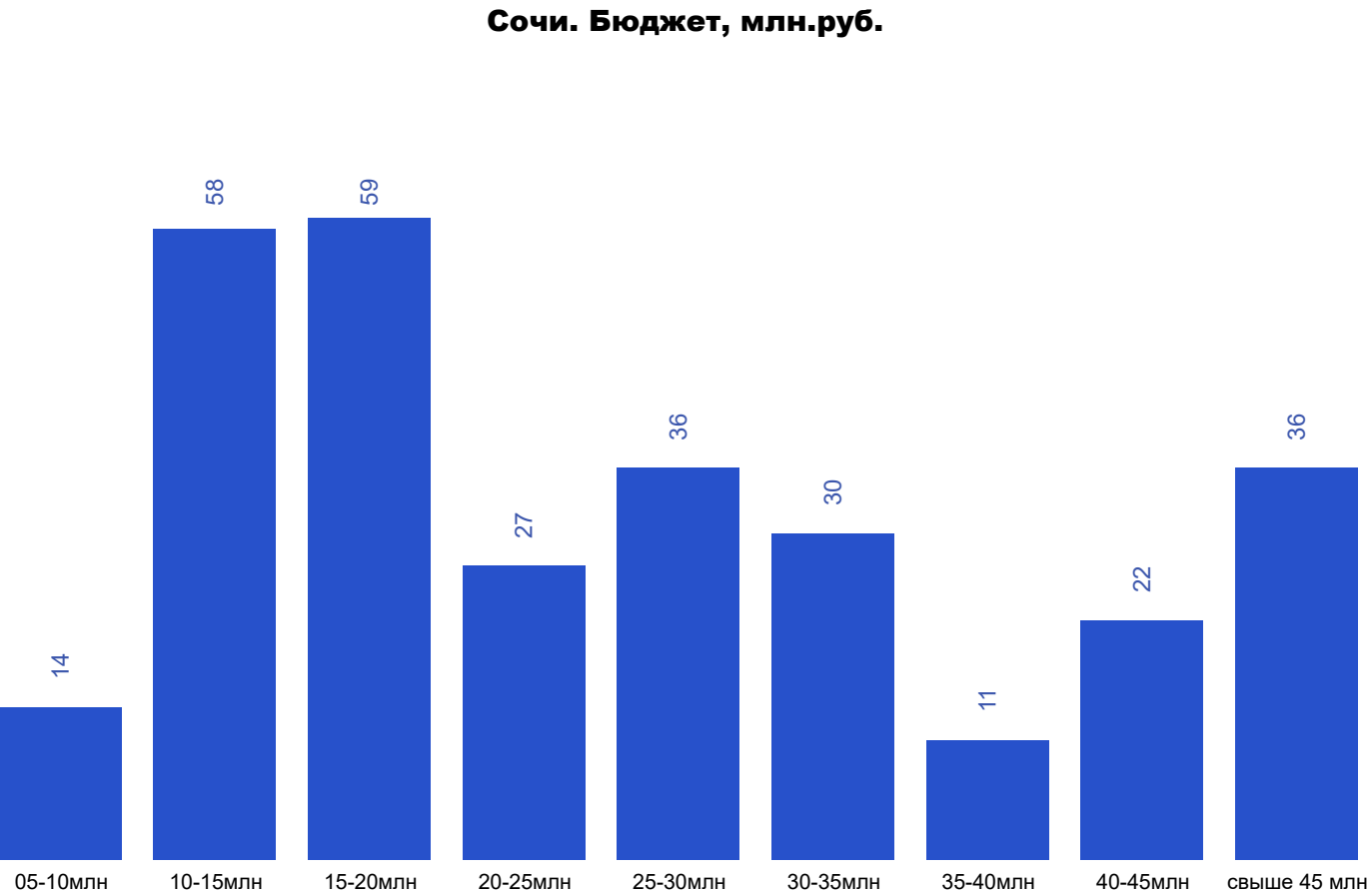
* Данные за май 2026 г. неполные по дате договора.

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

Период: январь-апрель

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Бюджет, млн.руб.

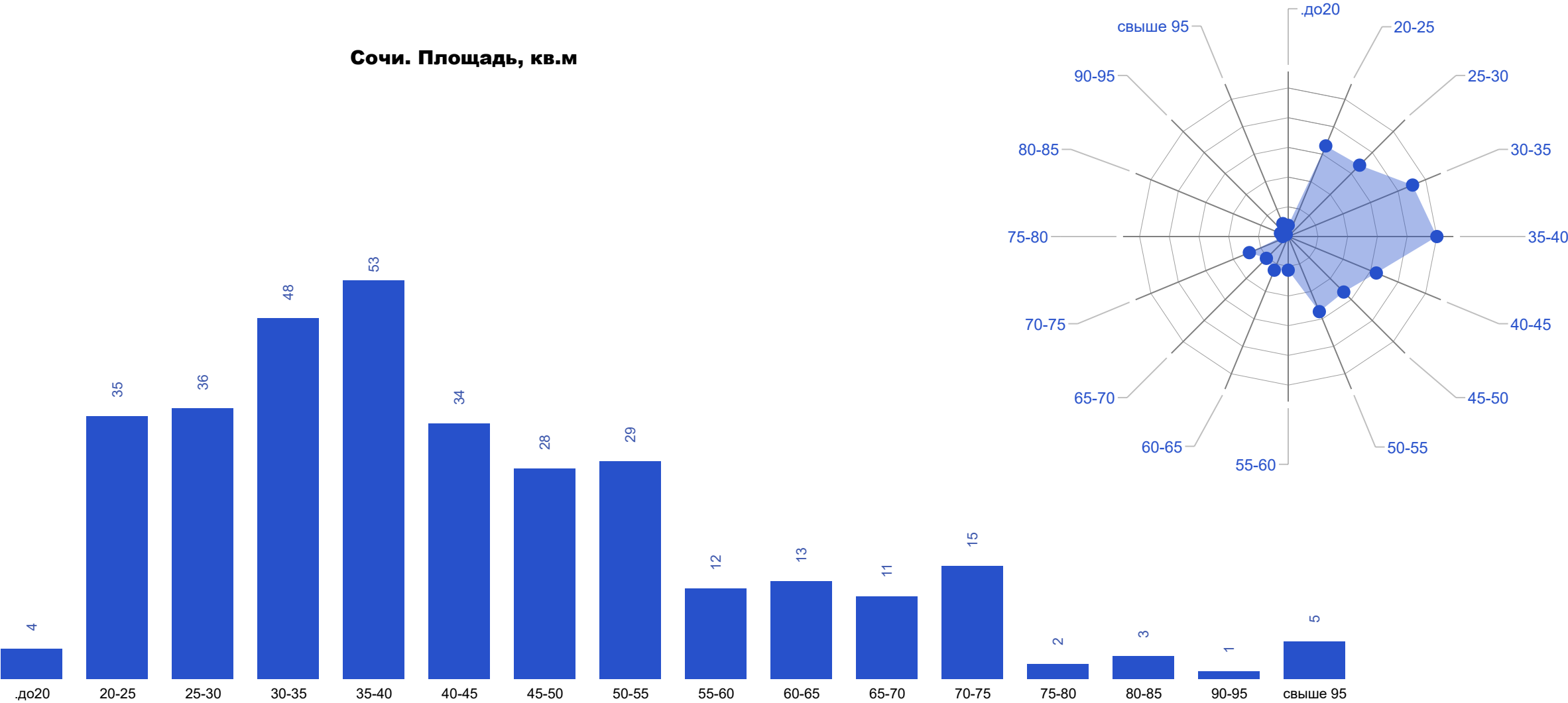


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

Период: январь-апрель

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Площадь, кв.м



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

bnMAP.pro

Ипотека Нет

Сочи. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-апрель

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Динамика
26/25

Локация	2025	2026
Сочи	89	136

↑ 52,8%

Доля сделок с ипотекой

Динамика
26/25

Локация	2025	2026
Сочи	15,0%	41,3%

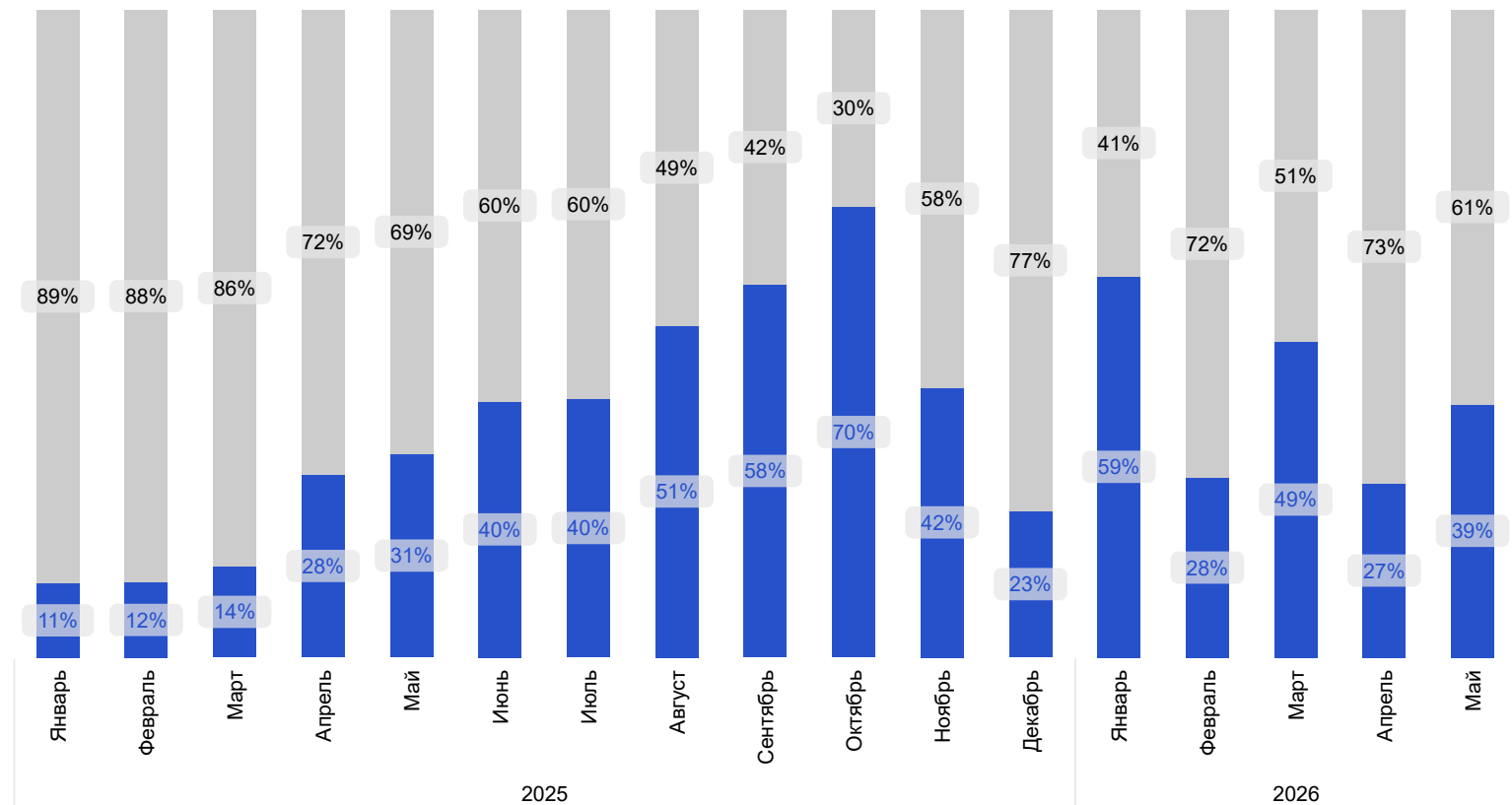
↑ 175,43%

Средний срок обременения в ипотечной
сделке, лет

Динамика
26/25

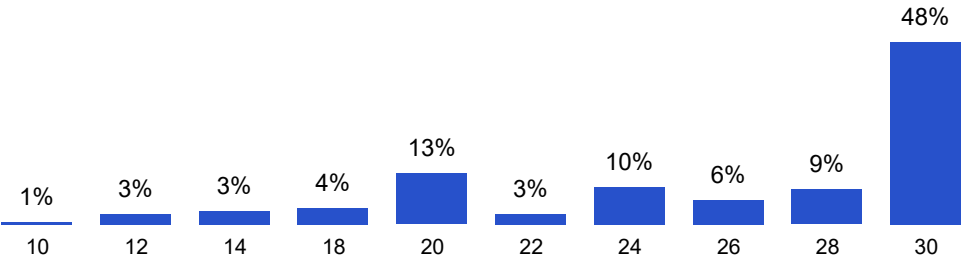
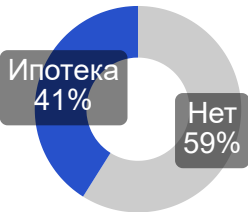
Локация	2025	2026
Сочи	24,8	26,0

↑ 4,75%



Доля лотов в сделках с ипотекой,
2026 г.

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



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

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

bnMAP.pro

Период: январь-май

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

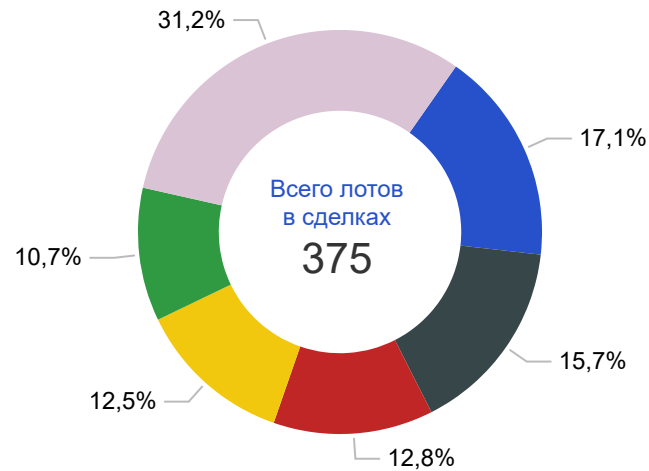
Кол-во, шт



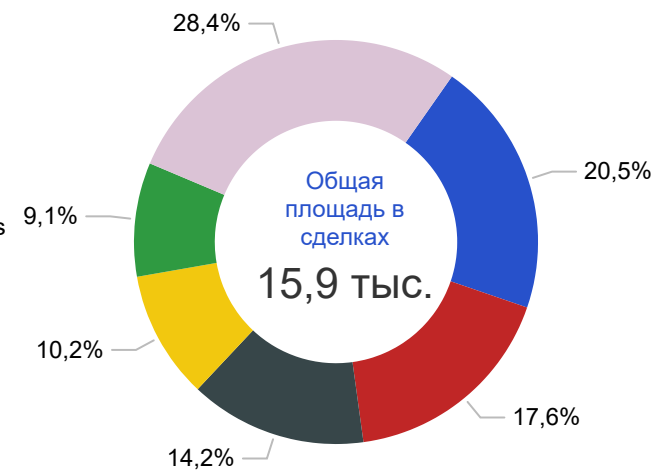
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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



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

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

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

Период: январь-май

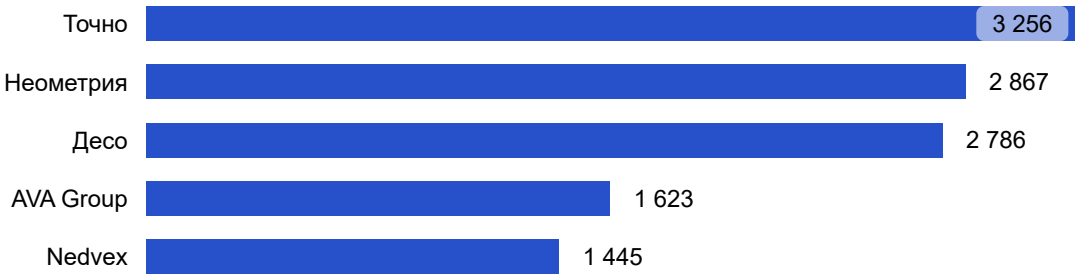
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

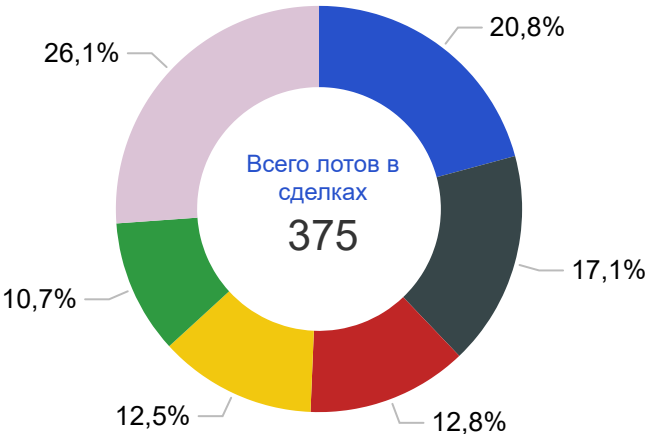
Кол-во, шт



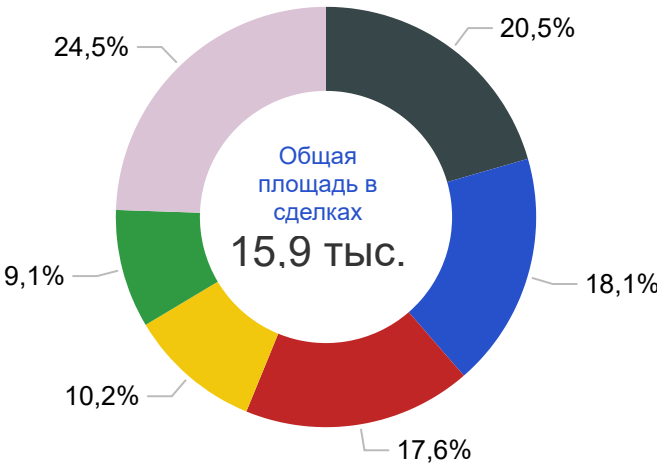
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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



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

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

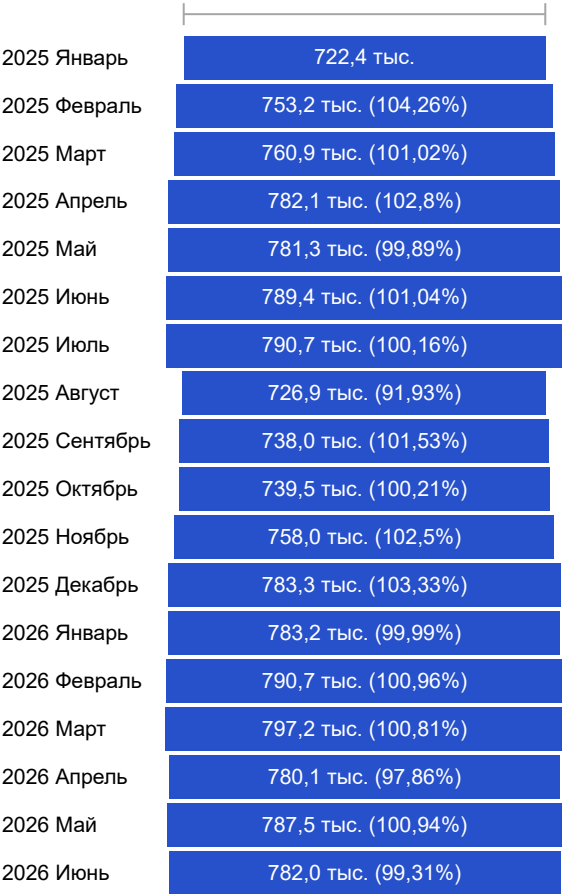
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи

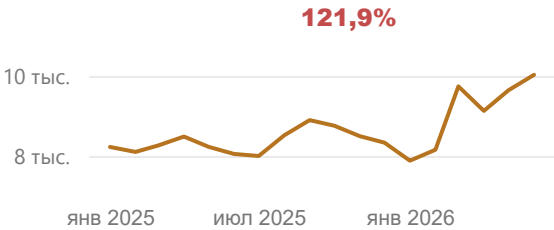
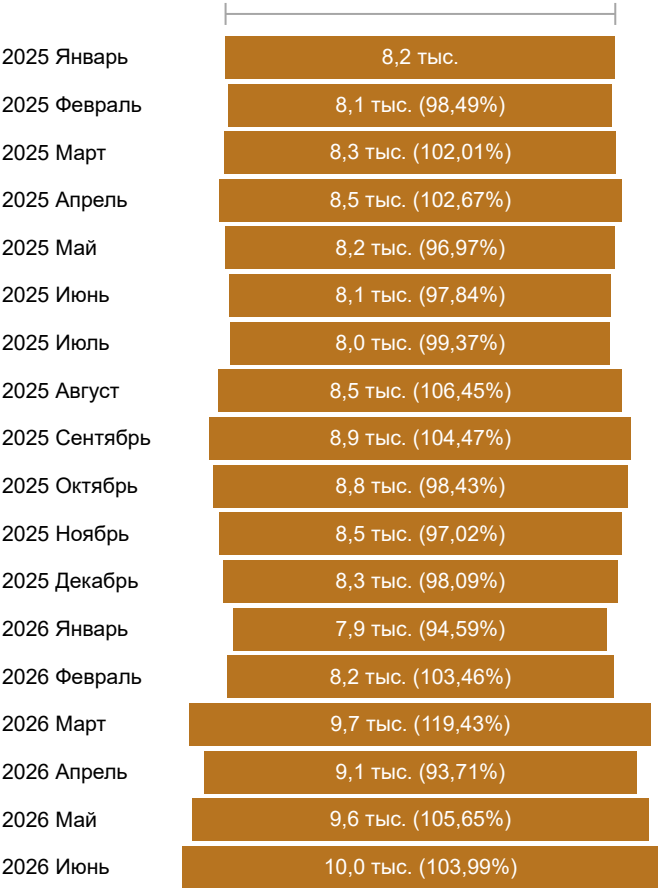
Цена кв.м.,руб

100%



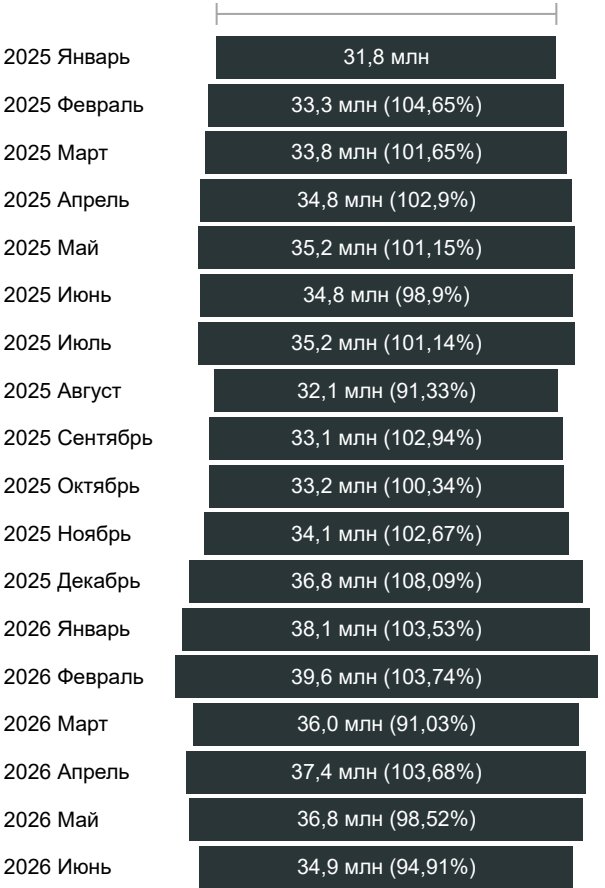
Кол-во лотов, шт

100%



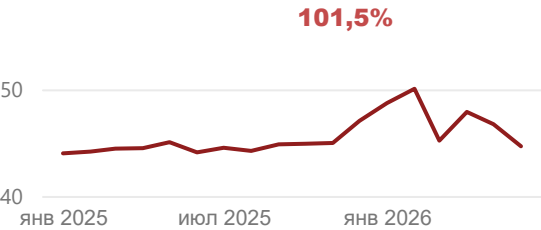
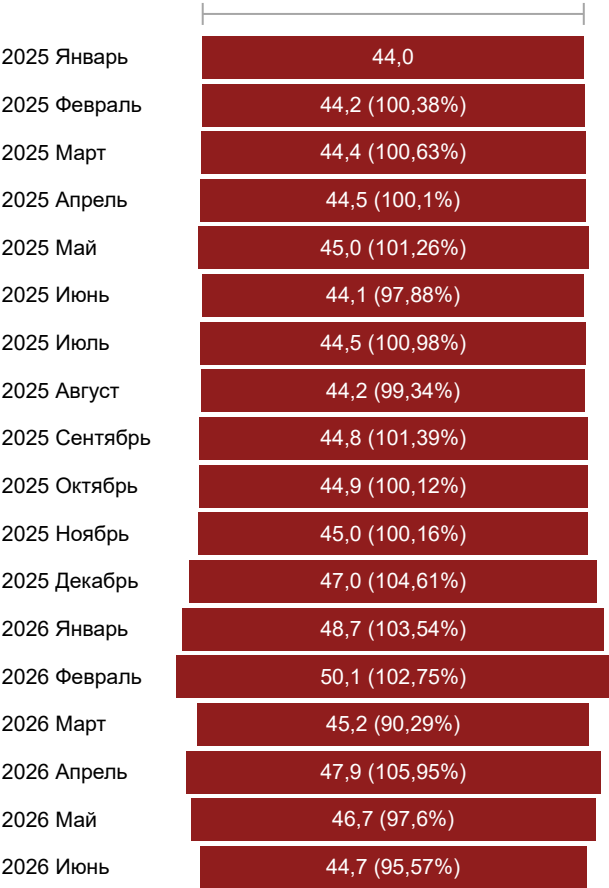
Ср.бюджет, руб

100%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



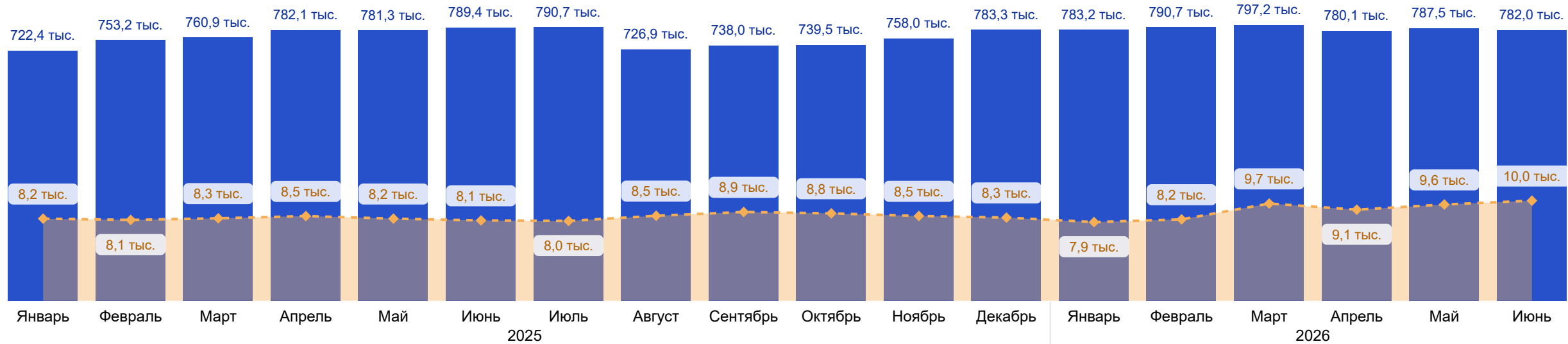
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

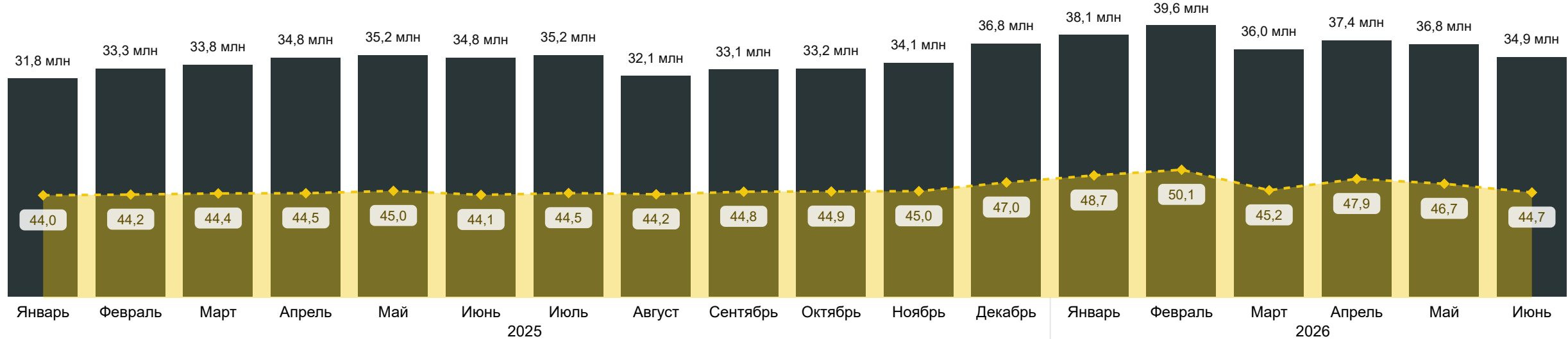
Сочи

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 ИЮНЬ 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.			923,0 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м			14,3 тыс.		
2. Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.			807,7 тыс.	714,9 тыс.	1 000,6 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			21,8 тыс.	7,6 тыс.	1,7 тыс.
3. Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.			451,7 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м			18,2 тыс.		
4. Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.		348,2 тыс.	617,4 тыс.	1 080,1 тыс.	1 426,2 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		20,1 тыс.	134,4 тыс.	21,7 тыс.	23,7 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии					
ср/взв цена кв.м, руб.		397,4 тыс.	792,1 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м		7,1 тыс.	2,7 тыс.		
6. Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	301,4 тыс.	364,2 тыс.	769,2 тыс.	1 155,1 тыс.	1 413,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	0,8 тыс.	29,8 тыс.	94,7 тыс.	3,2 тыс.	24,4 тыс.
7. Реконструкция					
ср/взв цена кв.м, руб.			634,5 тыс.	1 276,2 тыс.	1 973,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			3,5 тыс.	12,0 тыс.	6,2 тыс.