



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2025-2026 ГГ.

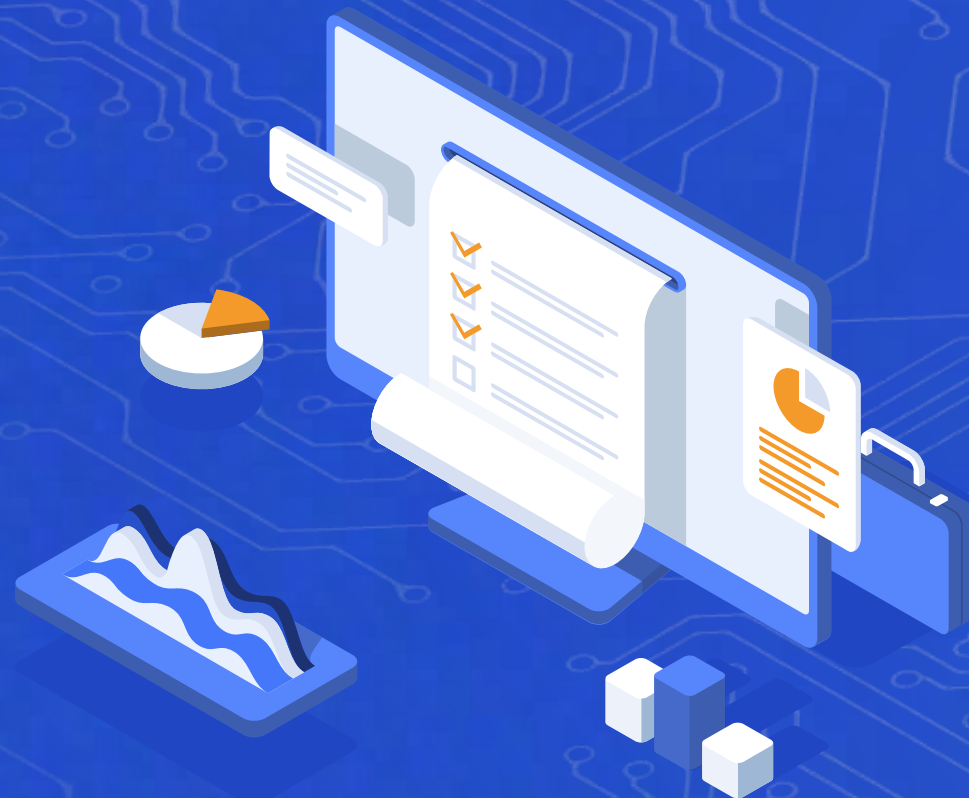
Г. СОЧИ

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.

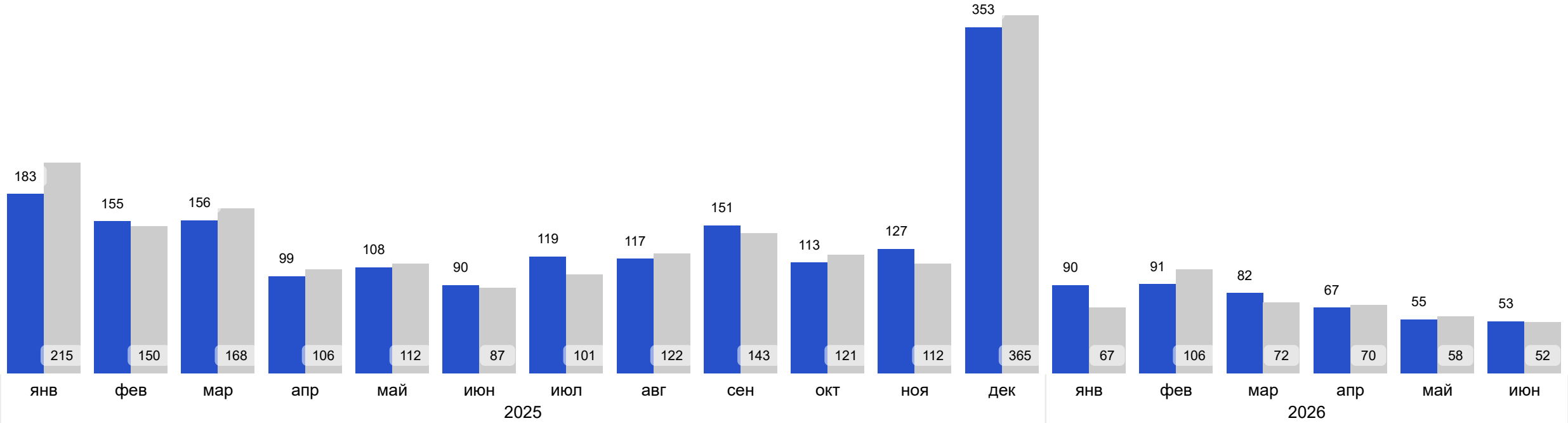
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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



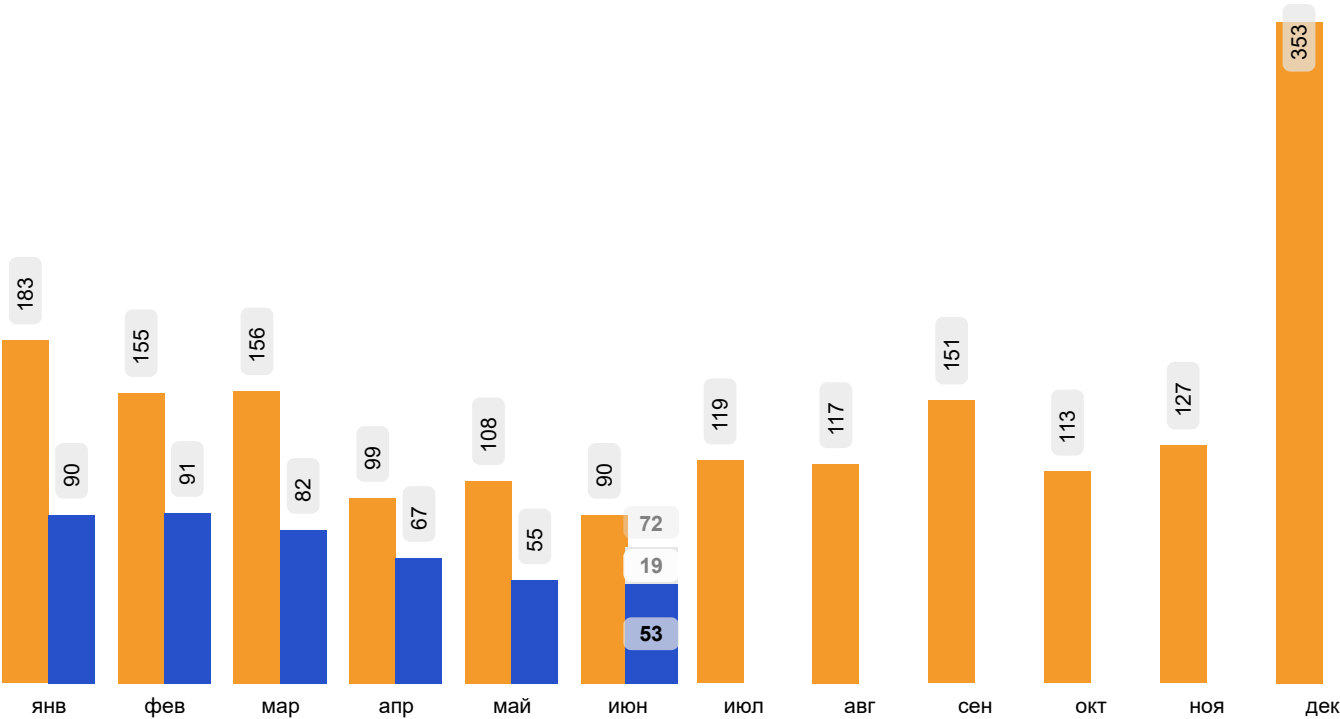
* Данные за июнь 2026 г. неполные по дате договора.

по Дате регистрации
по Дате договора

Период: январь-май

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	0,70 тыс.	0,39 тыс.	-45,1%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД
Локация

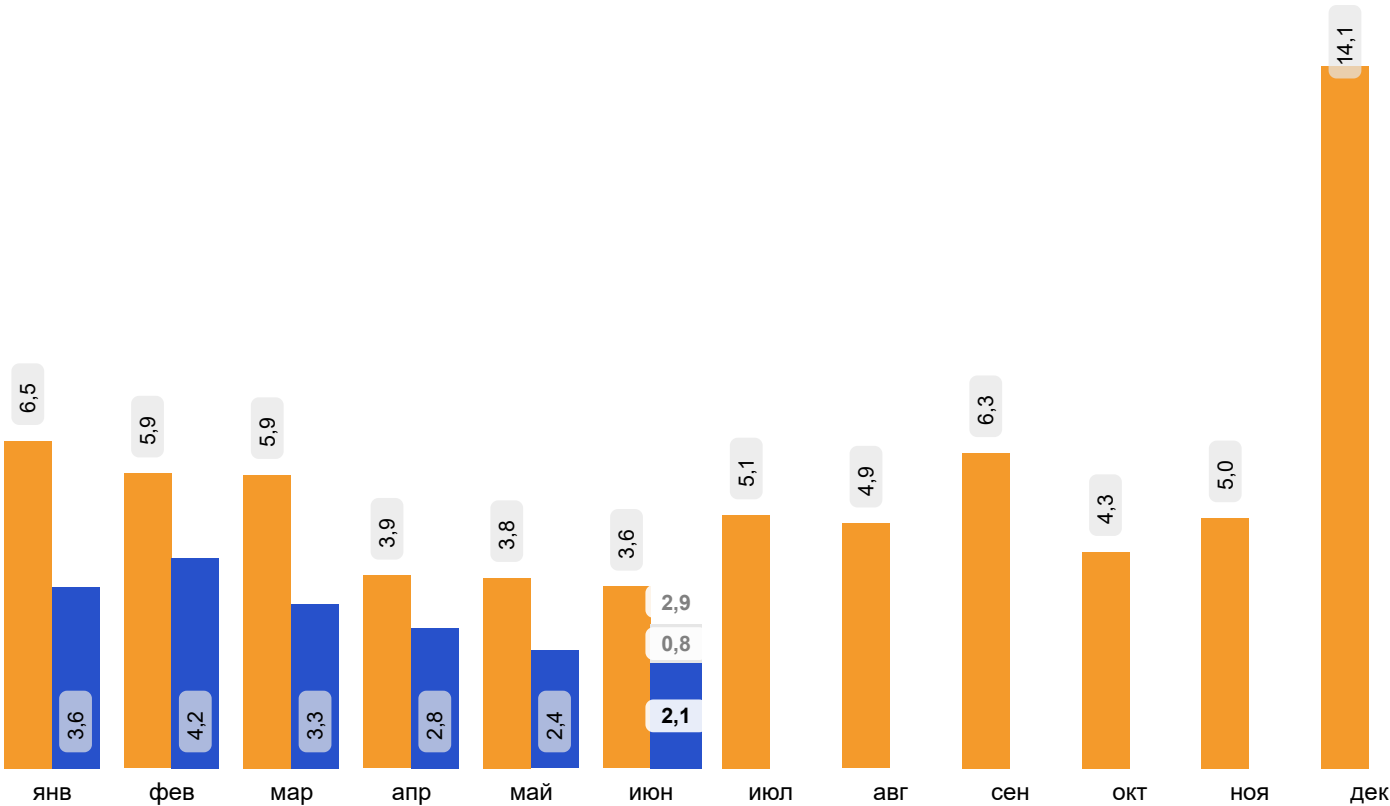
Прогнозные показатели

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

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

Период: январь-май

ГД 2025 2026



Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2025	2026
Сочи	26,0 тыс.	16,3 тыс.

Динамика 26/25

↓ -37,3%

Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2025	2026
Сочи	37,1	42,3

Динамика 26/25

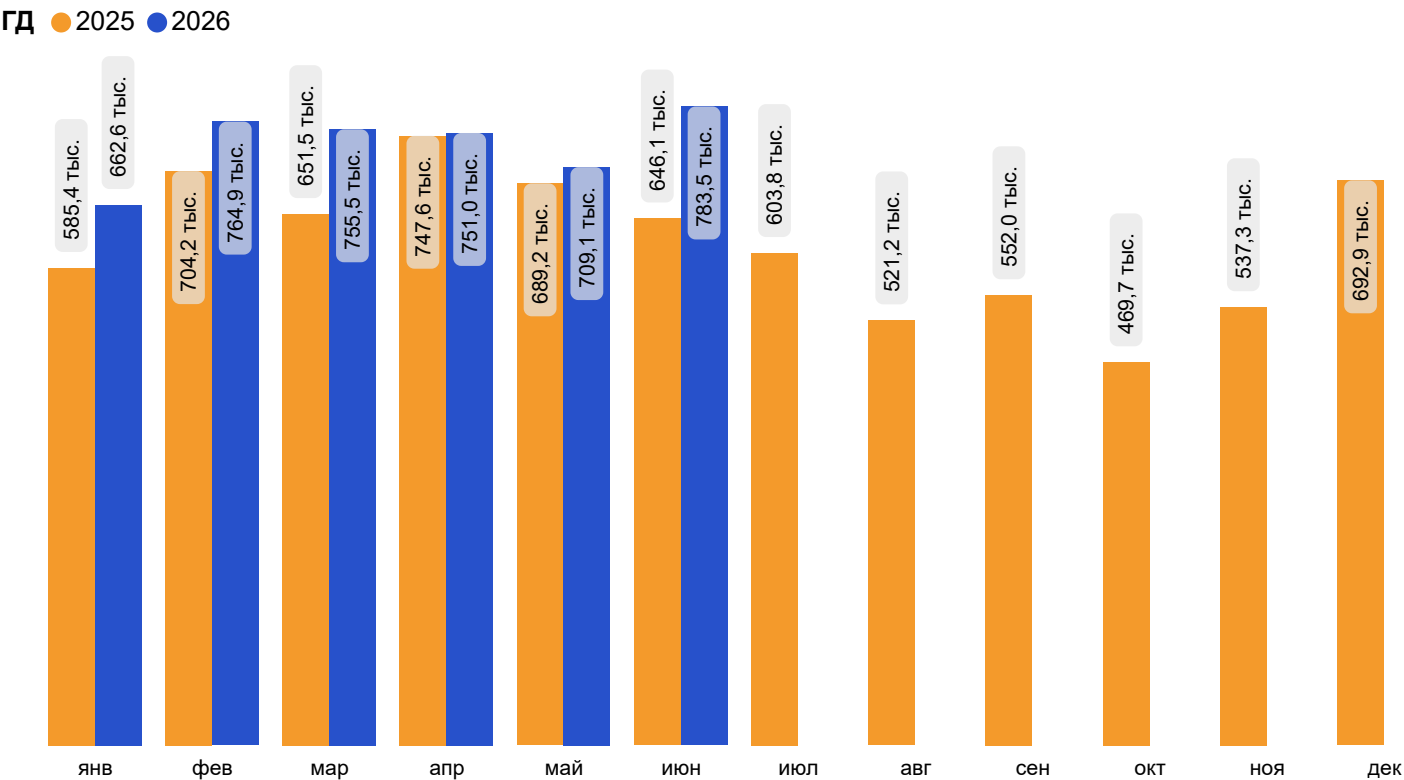
↑ 14,2%

Прогнозные показатели

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

Период: январь-май

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



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	17,3 млрд	11,8 млрд

Динамика
26/25

↓ -31,7%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	666,6 тыс.	729,6 тыс.

Динамика
26/25

↑ 9,5%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	24,7 млн	30,9 млн

Динамика
26/25

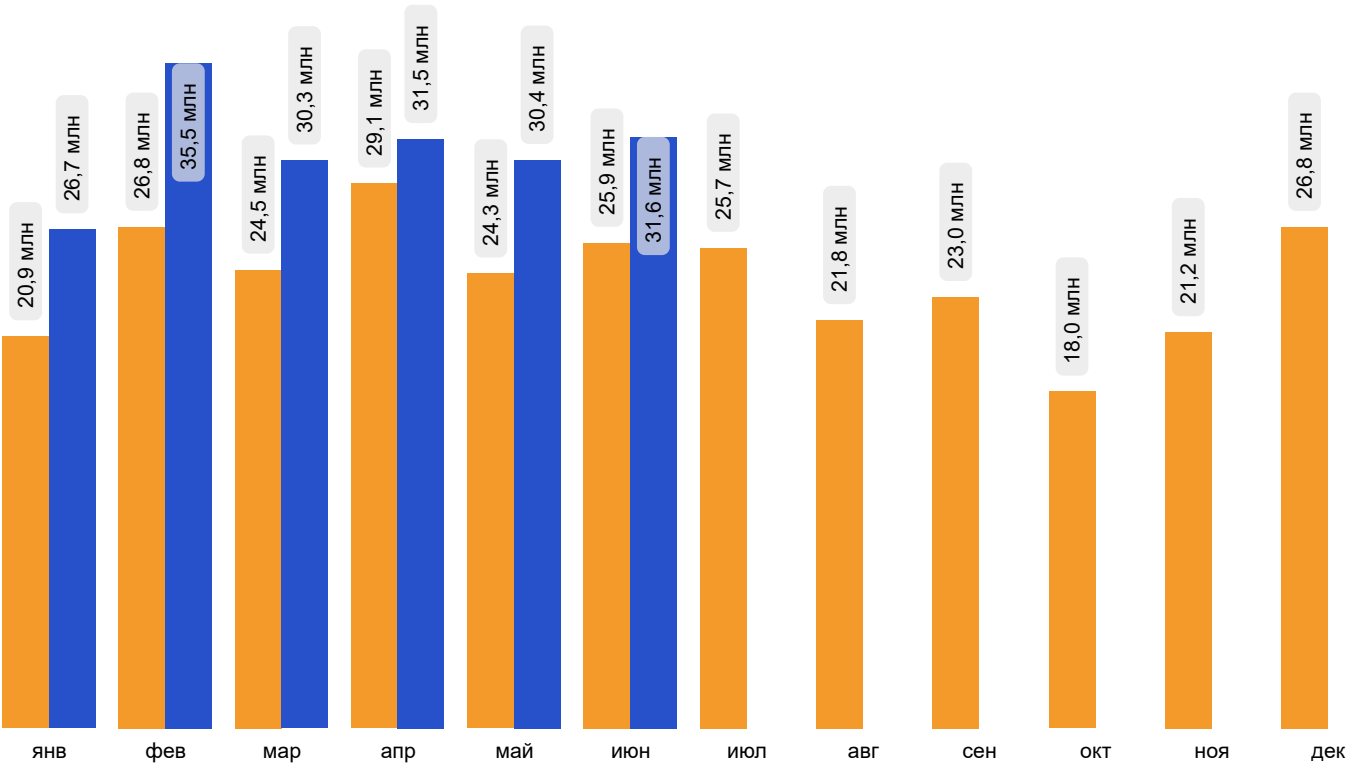
↑ 25,0%

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

Период: январь-май

Сочи. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД 2025 2026



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	17,3 млрд	11,8 млрд

Динамика 26/25

↓ -31,7%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	666,6 тыс.	729,6 тыс.

Динамика 26/25

↑ 9,5%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	24,7 млн	30,9 млн

Динамика 26/25

↑ 25,0%

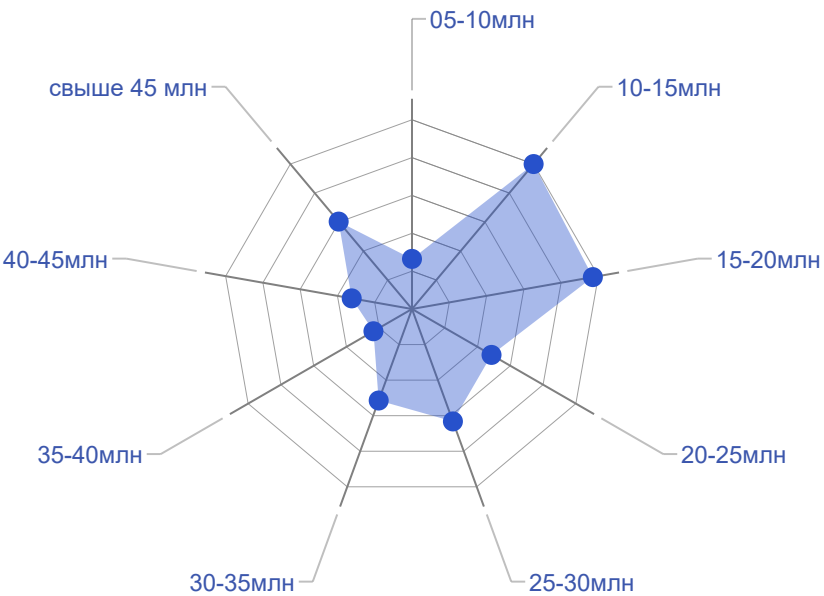
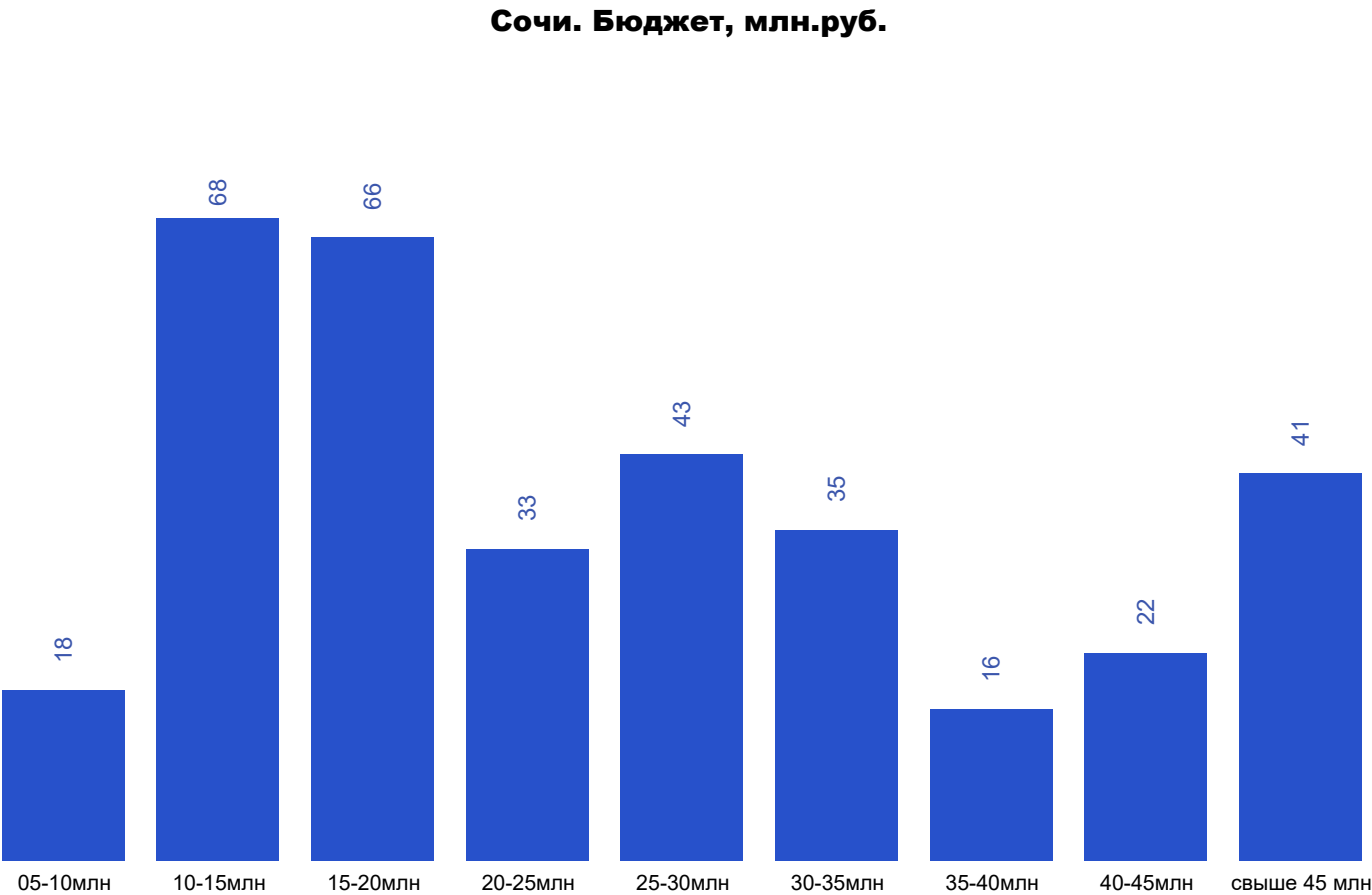
* Данные за июнь 2026 г. неполные по дате договора.

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

Период: январь-май

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Бюджет, млн.руб.

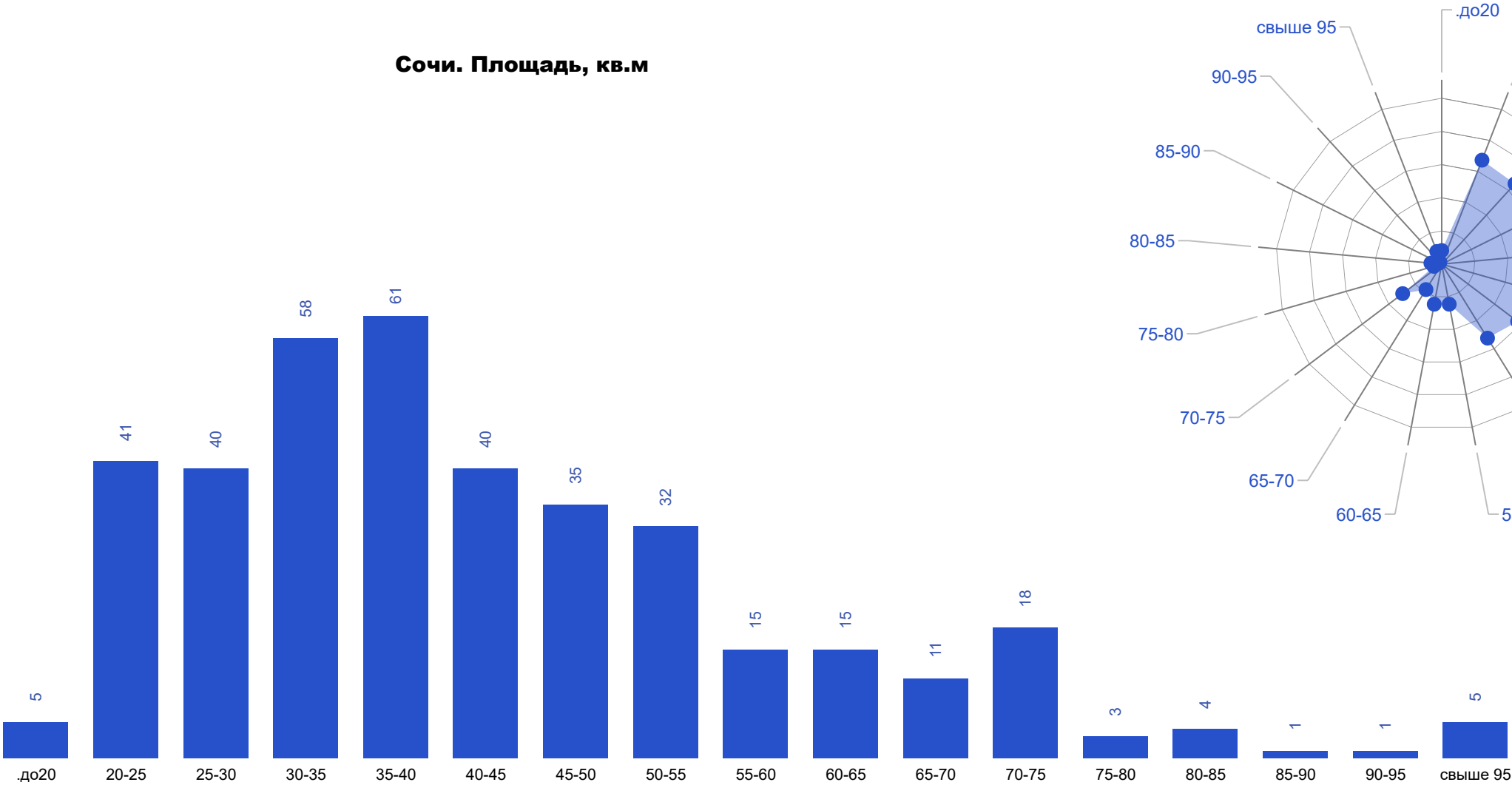


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

Период: январь-май

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-май

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Динамика
26/25

Локация	2025	2026
Сочи	122	159

↑ 30,3%

Доля сделок с ипотекой

Динамика
26/25

Локация	2025	2026
Сочи	17,4%	41,3%

↑ 137,30%

Средний срок обременения в ипотечной
сделке, лет

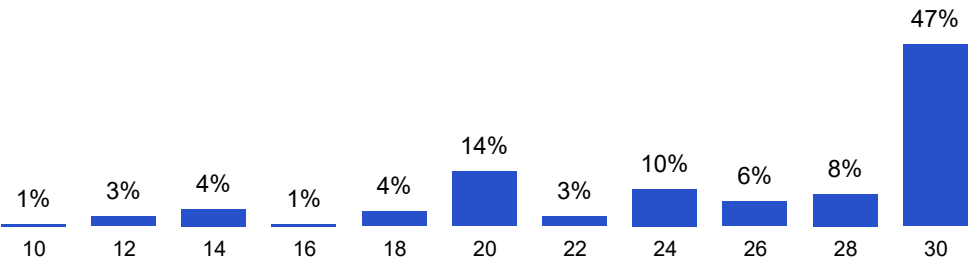
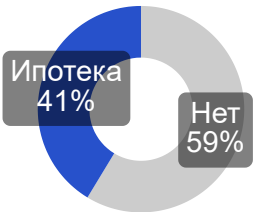
Динамика
26/25

Локация	2025	2026
Сочи	26,0	25,9

↓ -0,37%

Доля лотов в сделках с ипотекой,
2026 г.

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



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

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

Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

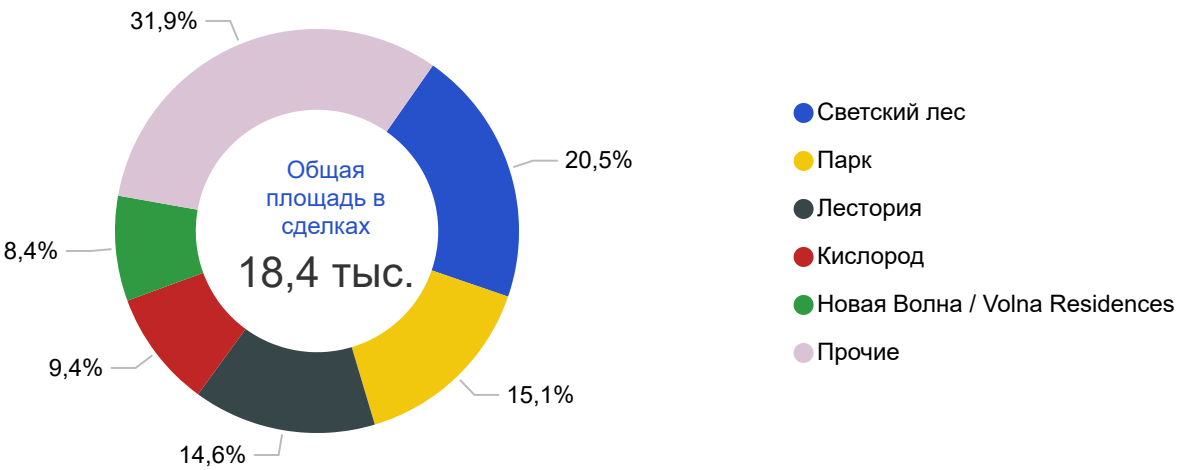
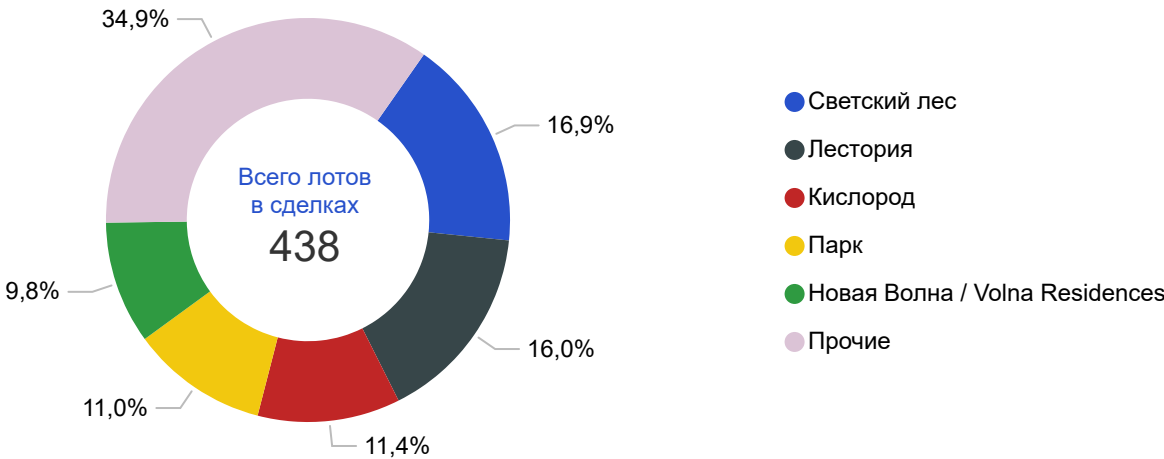
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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

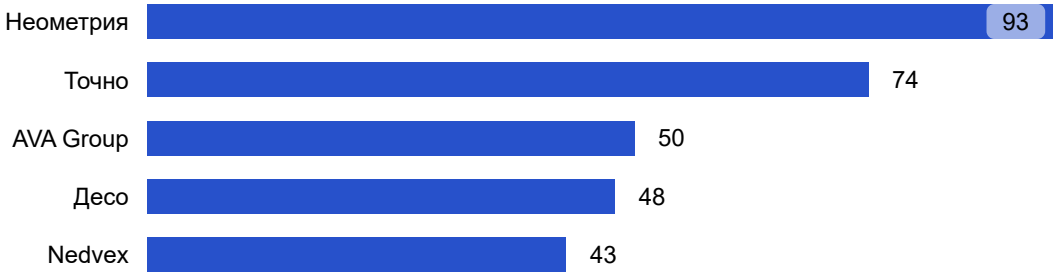
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-июнь

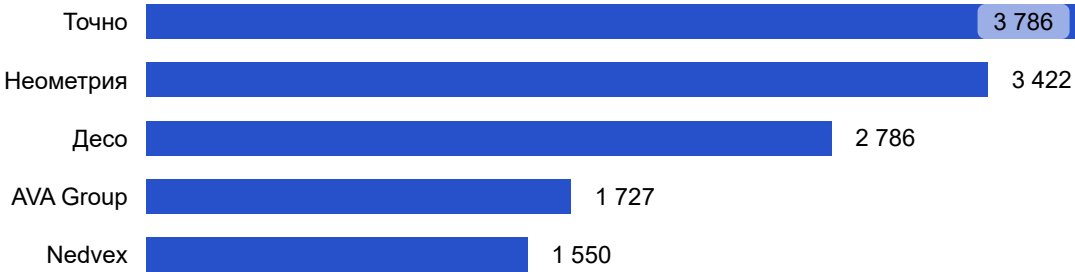
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

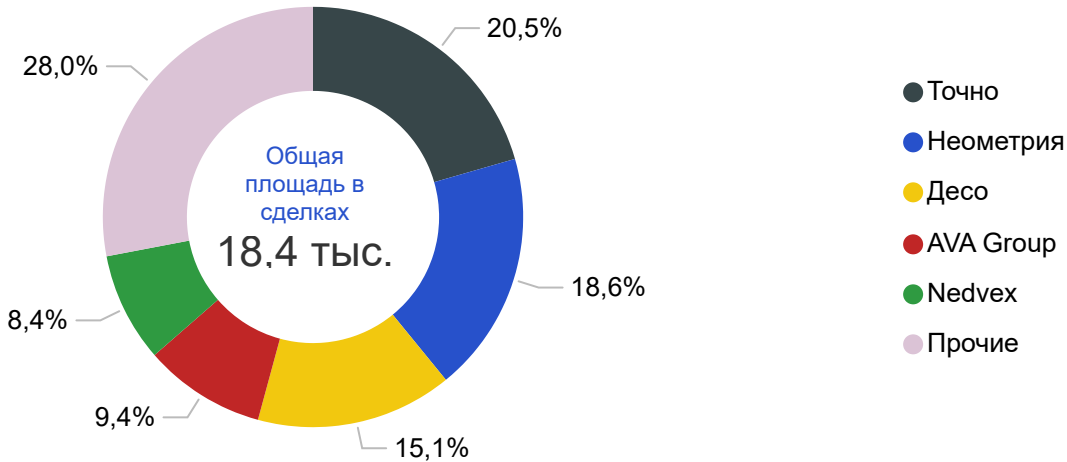
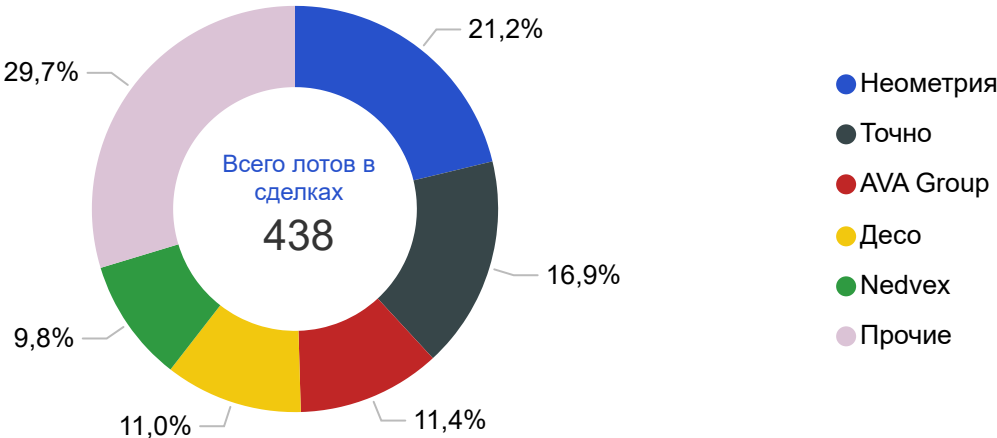
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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

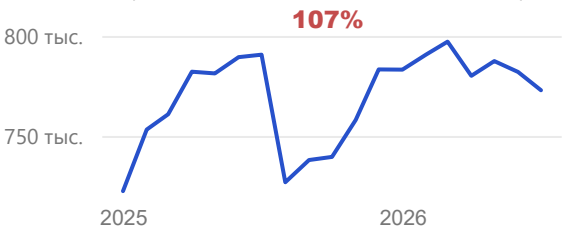
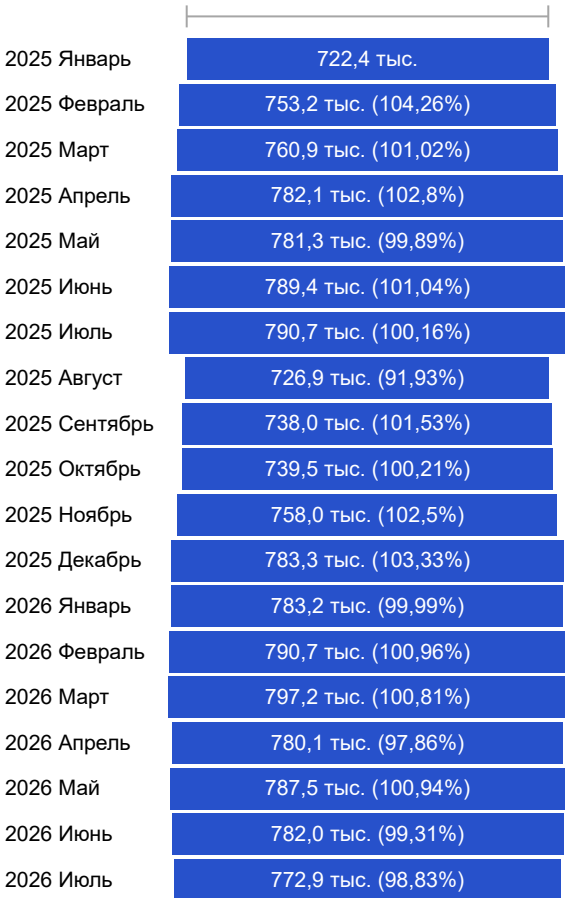
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи

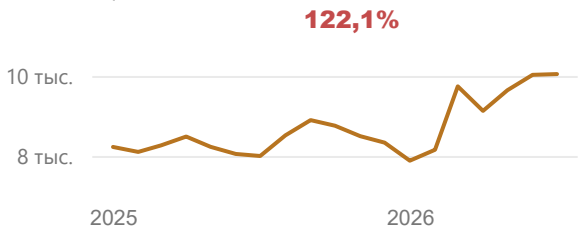
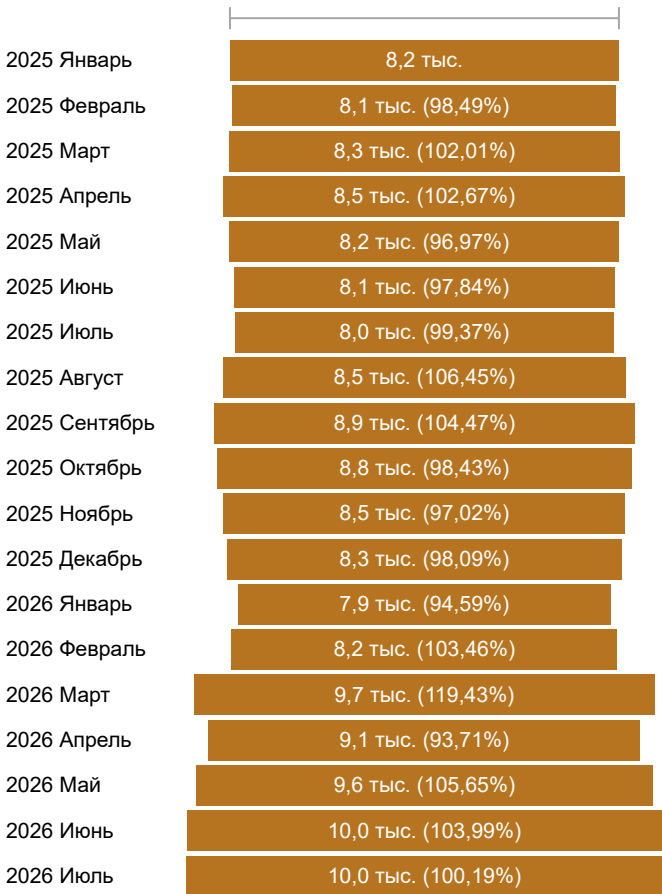
Цена кв.м.,руб

100%



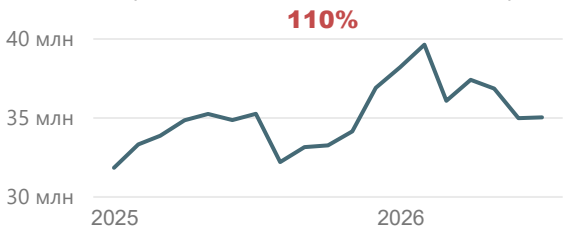
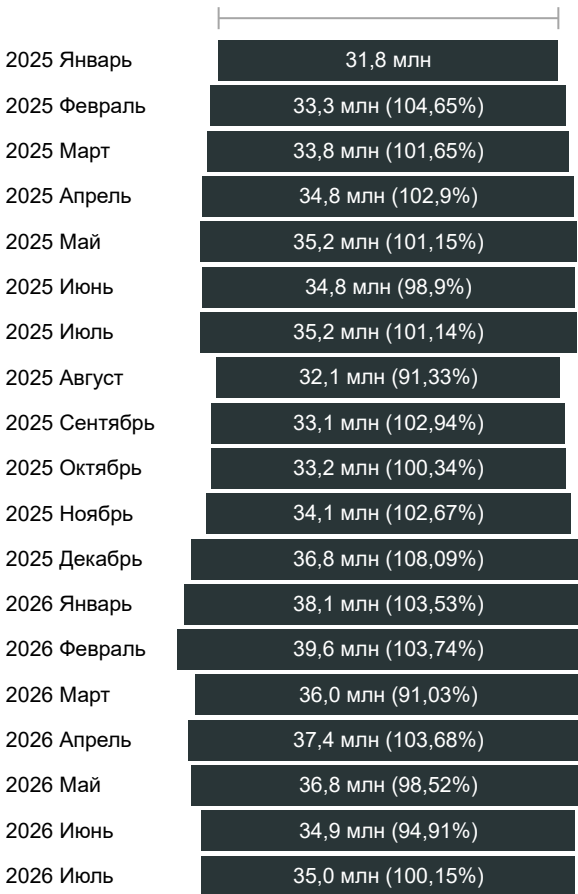
Кол-во лотов, шт

100%



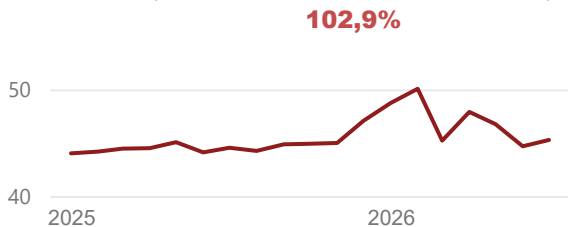
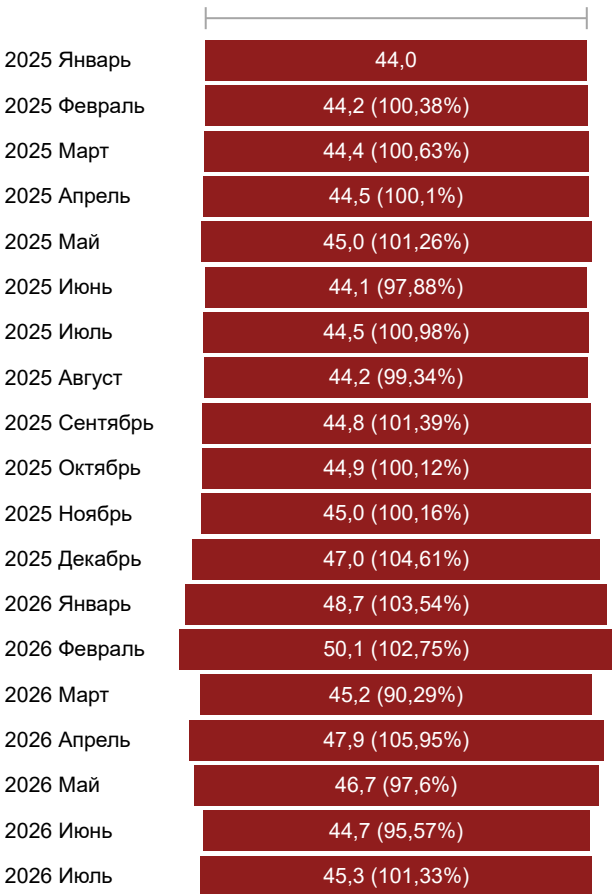
Ср.бюджет, руб

100%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



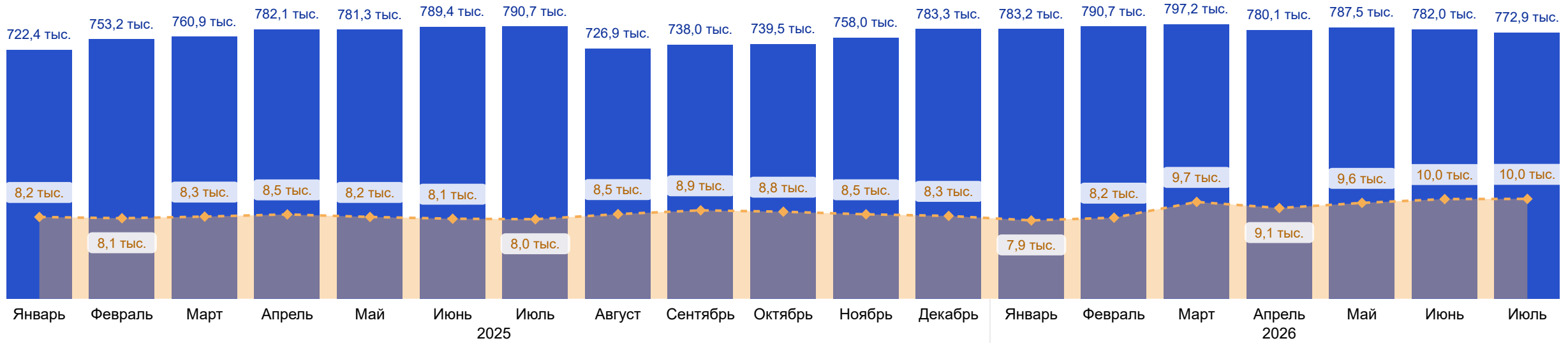
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

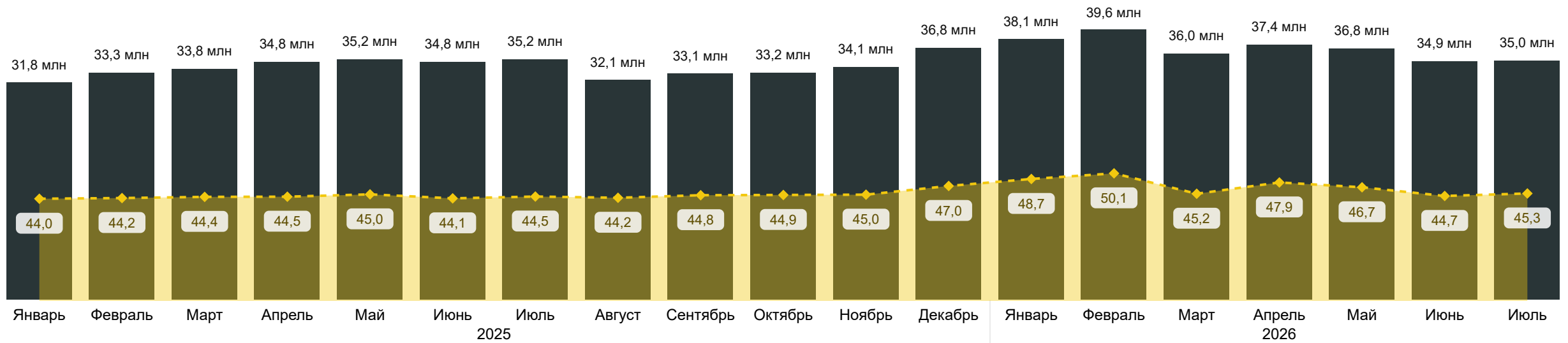
Сочи

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 ИЮЛЬ 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.			854,2 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м			1,7 тыс.		
2. Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.			770,0 тыс.	900,0 тыс.	1 000,6 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			44,9 тыс.	3,2 тыс.	1,7 тыс.
3. Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.			451,7 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м			17,9 тыс.		
4. Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.		348,4 тыс.	647,9 тыс.	995,6 тыс.	1 426,3 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		20,1 тыс.	101,1 тыс.	26,1 тыс.	23,6 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии					
ср/взв цена кв.м, руб.		397,4 тыс.	738,4 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м		7,1 тыс.	10,7 тыс.		
6. Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	301,4 тыс.	364,2 тыс.	699,6 тыс.	1 312,0 тыс.	1 425,8 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	0,8 тыс.	30,3 тыс.	117,8 тыс.	2,7 тыс.	24,0 тыс.
7. Реконструкция					
ср/взв цена кв.м, руб.			639,9 тыс.	1 219,0 тыс.	1 973,4 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			3,3 тыс.	11,6 тыс.	6,2 тыс.