



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2025-2026 ГГ.

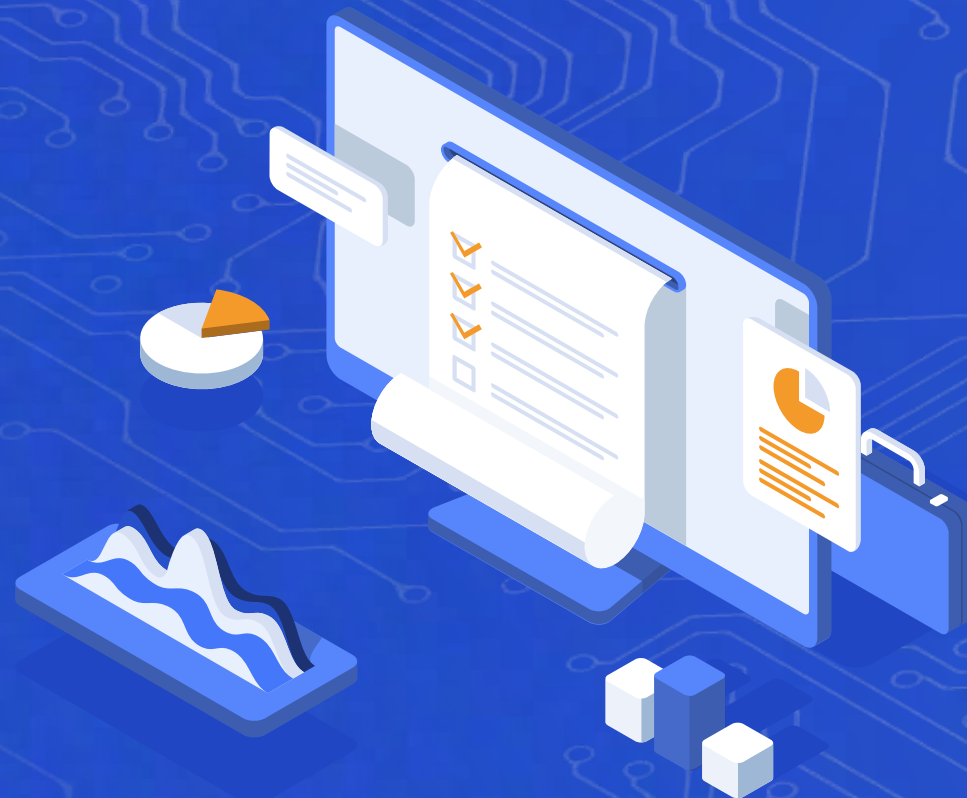
РЕСПУБЛИКА КРЫМ И Г. СЕВАСТОПОЛЬ

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.

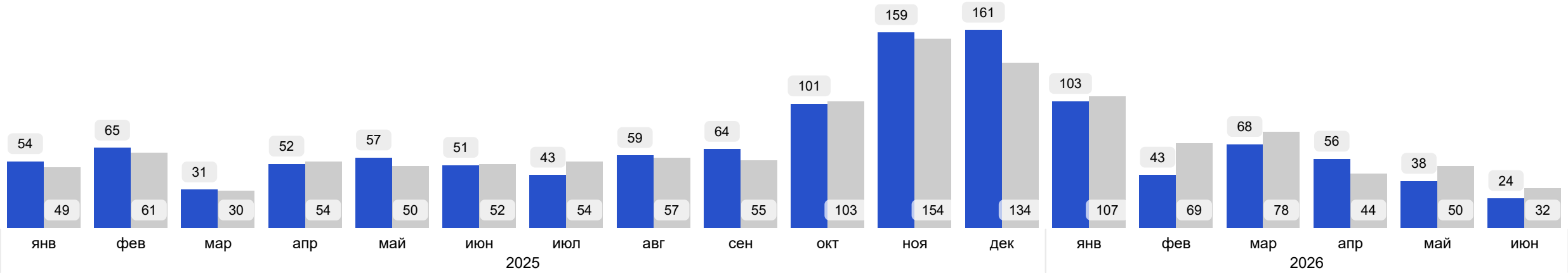
Проектные остатки — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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

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

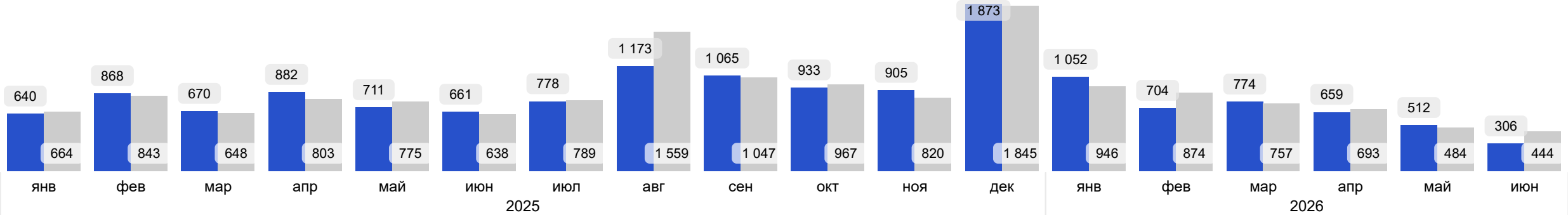
bnMAP.pro

Севастополь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



Республика Крым



по Дате регистрации

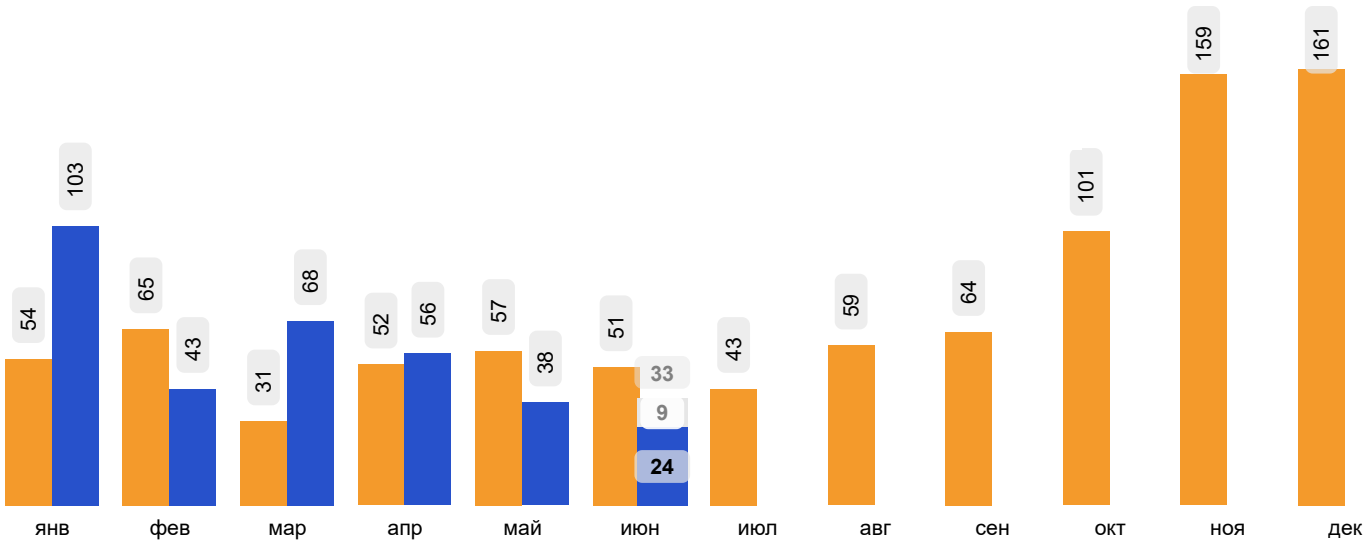
по Дате договора

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

ГД 2025 2026

Севастополь. Кол-во лотов в сделках, шт.



Период: январь-май

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

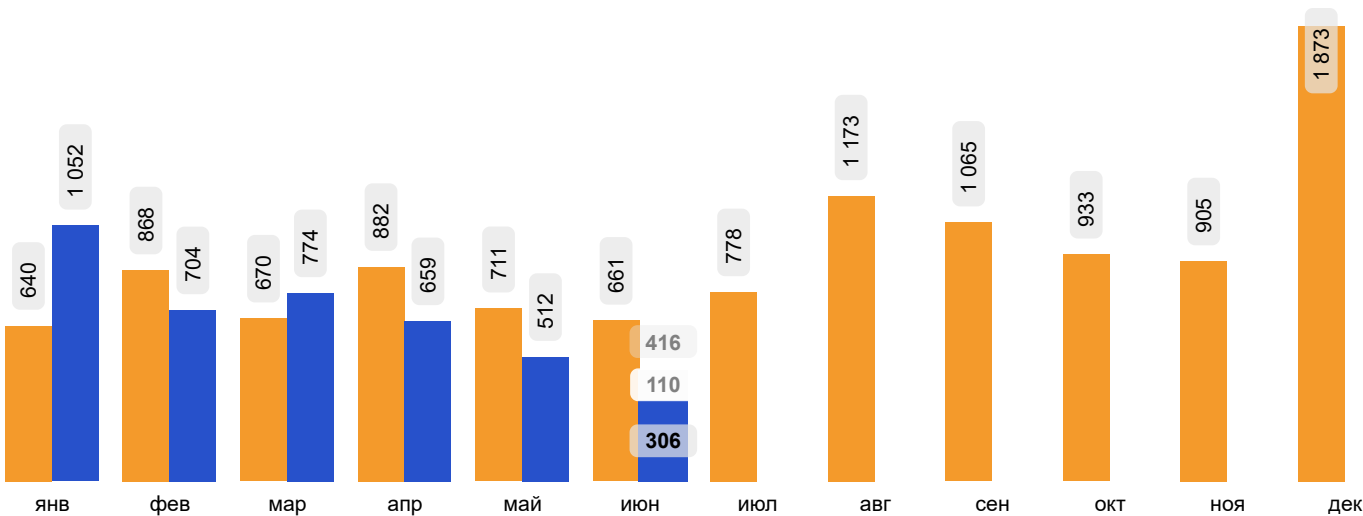
Локация	2025	2026
Севастополь	0,26 тыс.	0,31 тыс.
Республика Крым	3,77 тыс.	3,70 тыс.

Динамика 26/25

18,9%
-1,9%

ГД 2025 2026

Республика Крым. Кол-во лотов в сделках, шт.



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД	2025		2026	
	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Республика Крым	26	0,7%	43	1,1%

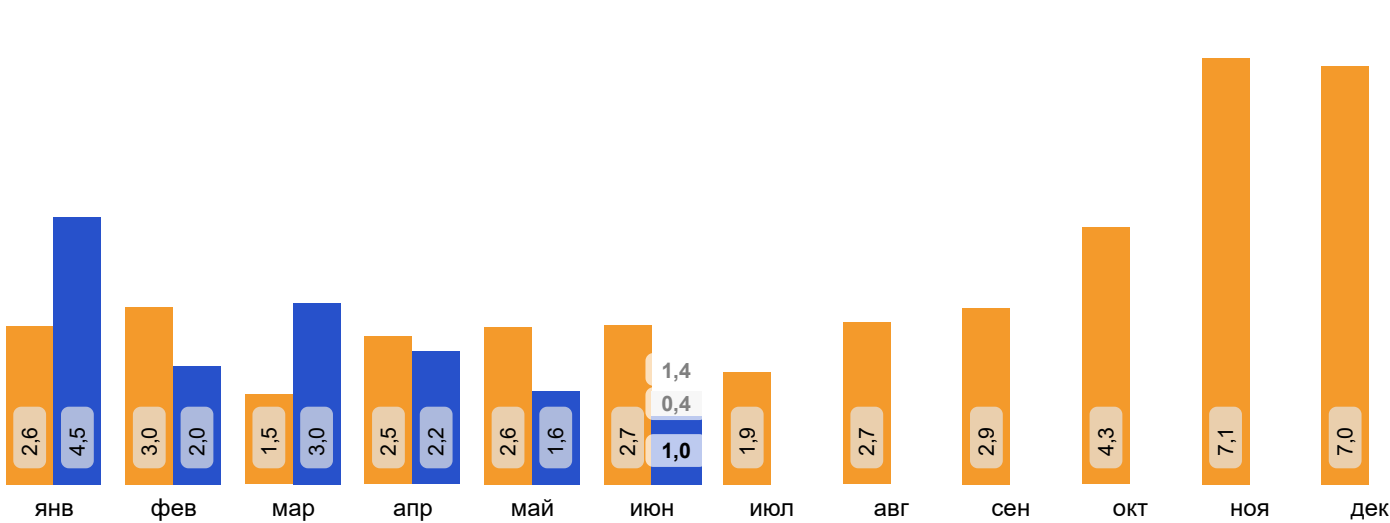
Прогнозные показатели

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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД ● 2025 ● 2026

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



Период: [январь-май](#)

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

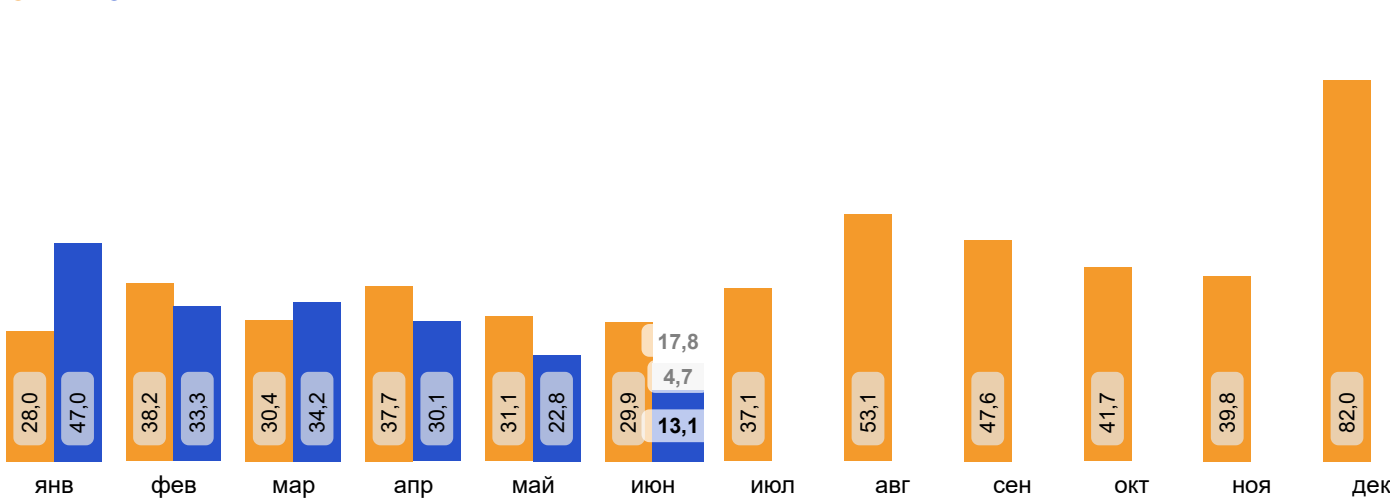
Локация	2025	2026
Севастополь	12,2 тыс.	13,3 тыс.
Республика Крым	165,5 тыс.	167,4 тыс.

Динамика
26/25

↑ 8,6%
↑ 1,2%

ГД ● 2025 ● 2026

Республика Крым. Площадь лотов в сделках, тыс.кв.м



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2025	2026
Севастополь	47,1	43,1
Республика Крым	43,9	45,2

Динамика
26/25

↓ -8,7%
↑ 3,1%

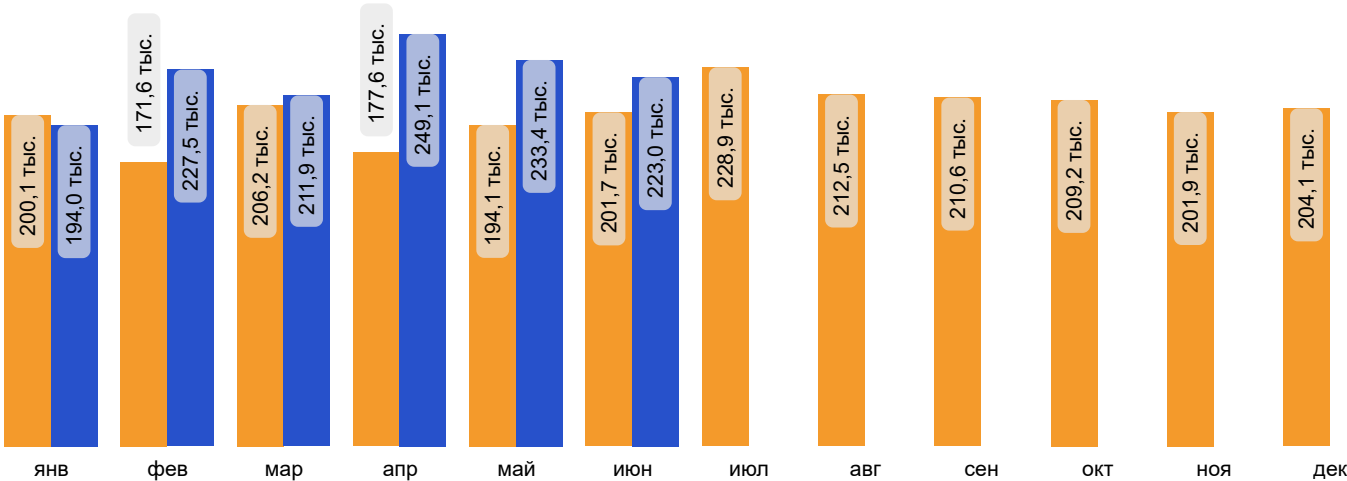
■ Прогнозные показатели

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

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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД 2025 2026



Период: [январь-май](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Севастополь	2,18 млрд	2,86 млрд
Республика Крым	42,72 млрд	40,76 млрд

Динамика 26/25

31,2%
-4,6%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

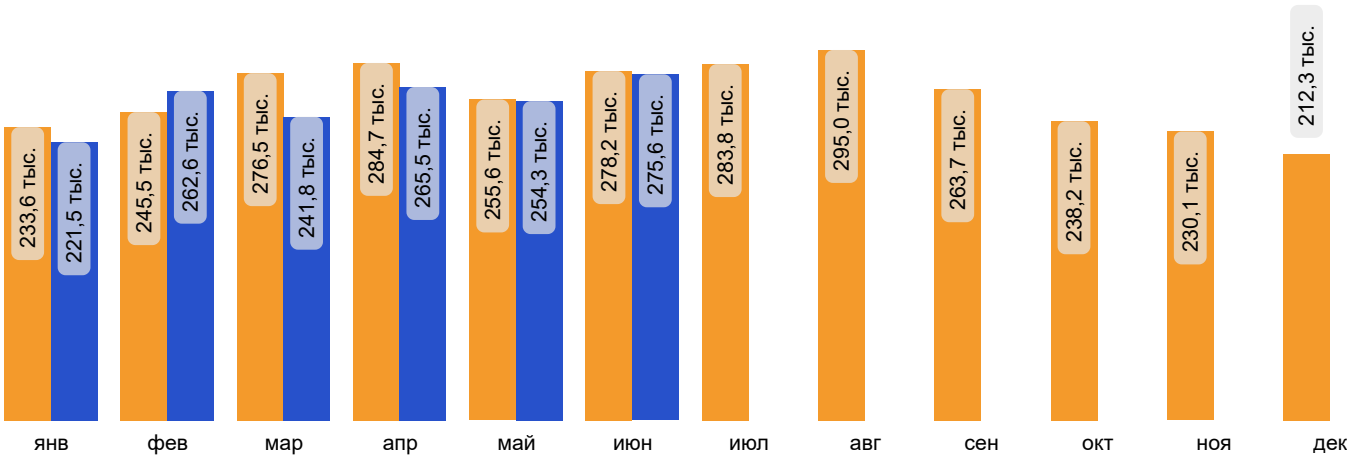
Локация	2025	2026
Севастополь	187,9 тыс.	216,9 тыс.
Республика Крым	260,0 тыс.	246,2 тыс.

Динамика 26/25

15,4%
-5,3%

Республика Крым. Средняя цена кв.м лота в сделках, руб.

ГД 2025 2026



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Севастополь	8,7 млн	9,3 млн
Республика Крым	11,4 млн	11,1 млн

Динамика 26/25

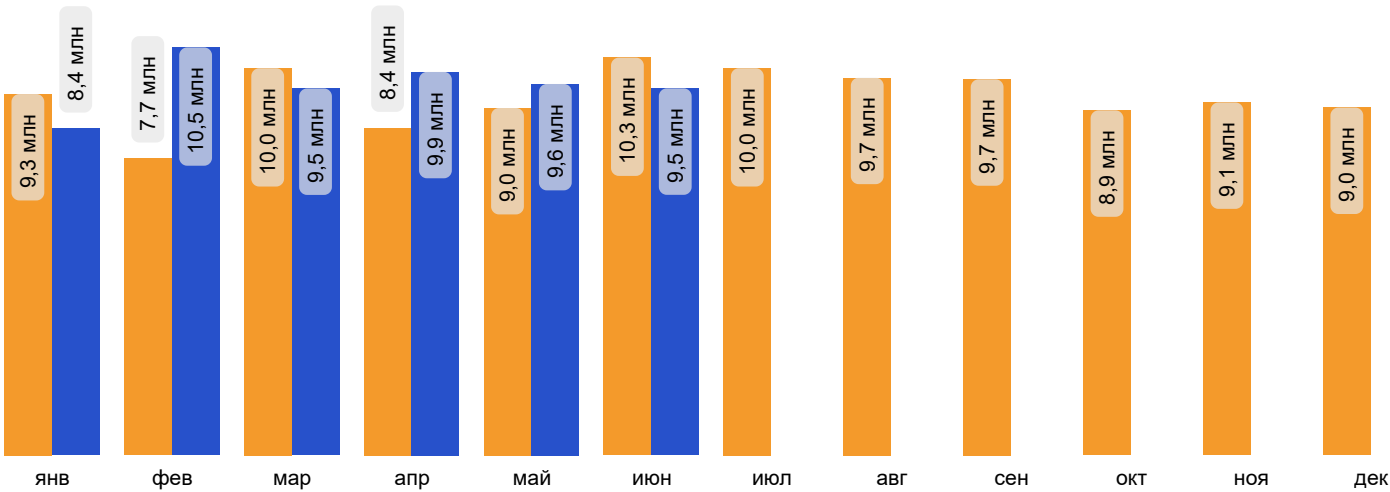
7,2%
-2,3%

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

Севастополь. Средний бюджет лота в сделках, руб.

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД ● 2025 ● 2026



Период: [январь-май](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Севастополь	2,18 млрд	2,86 млрд
Республика Крым	42,72 млрд	40,76 млрд

Динамика
26/25

↑ 31,2%
↓ -4,6%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

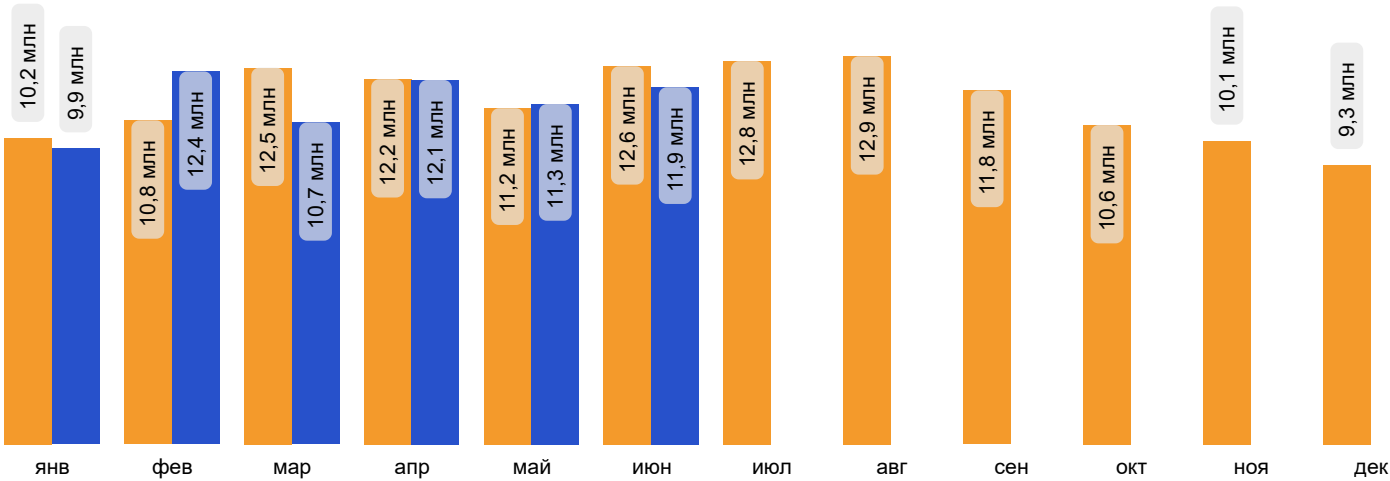
Локация	2025	2026
Севастополь	187,9 тыс.	216,9 тыс.
Республика Крым	260,0 тыс.	246,2 тыс.

Динамика
26/25

↑ 15,4%
↓ -5,3%

Республика Крым. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД ● 2025 ● 2026



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Севастополь	8,7 млн	9,3 млн
Республика Крым	11,4 млн	11,1 млн

Динамика
26/25

↑ 7,2%
↓ -2,3%

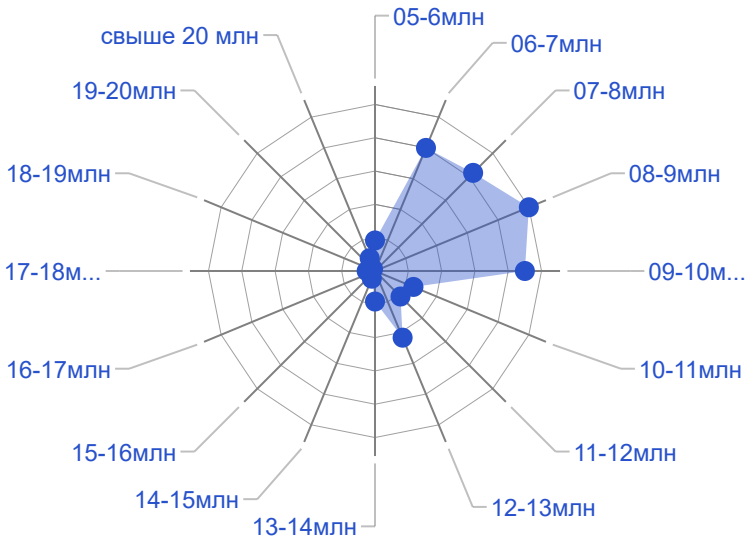
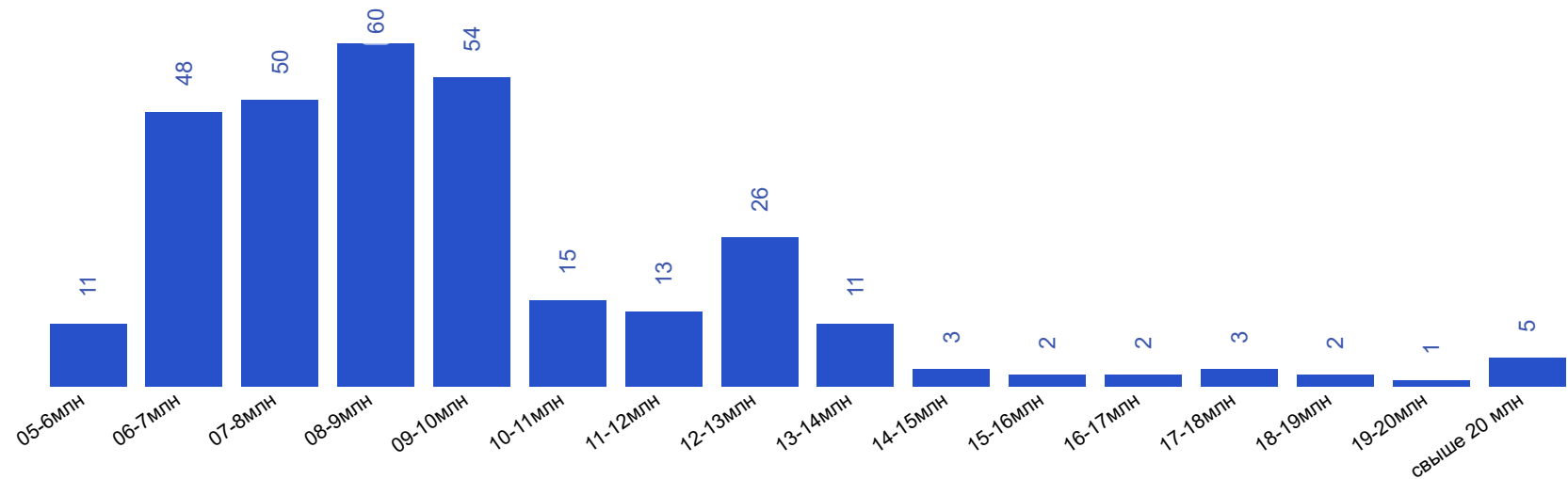
* Данные за июнь 2026 г. неполные по дате договора.

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

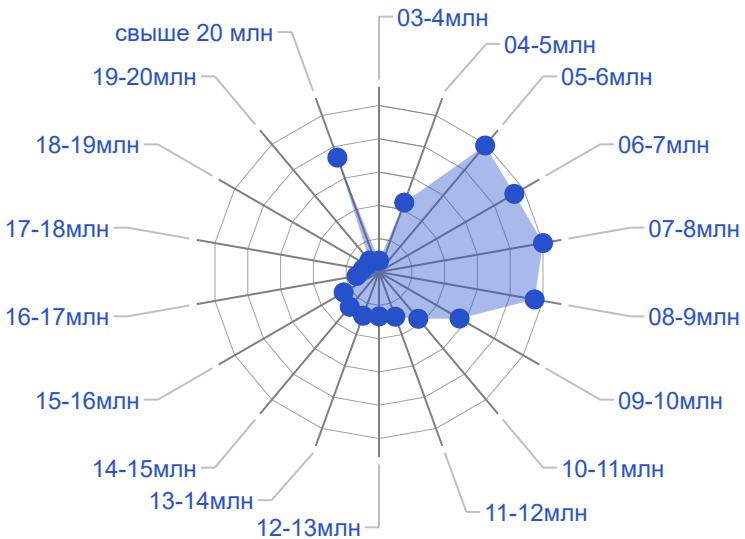
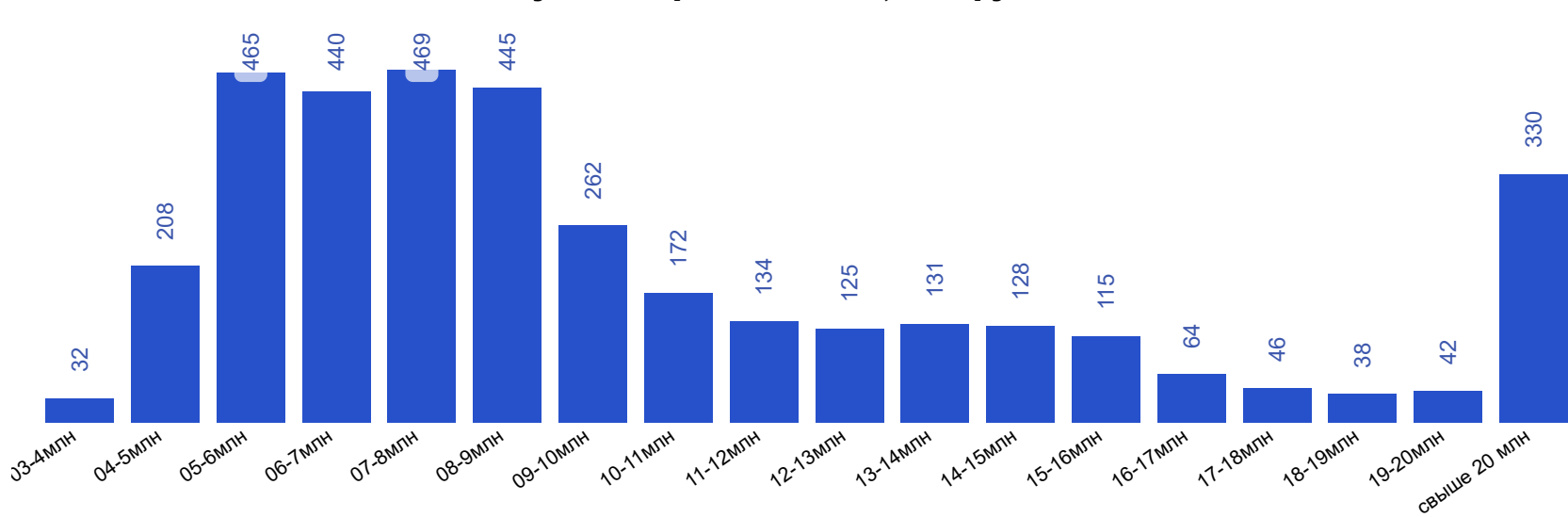
Период: январь-май

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Севастополь. Бюджет, млн.руб.



Республика Крым. Бюджет, млн.руб.

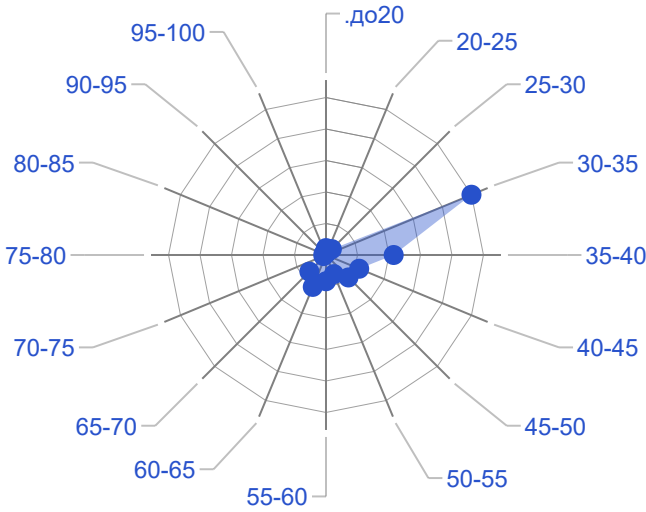
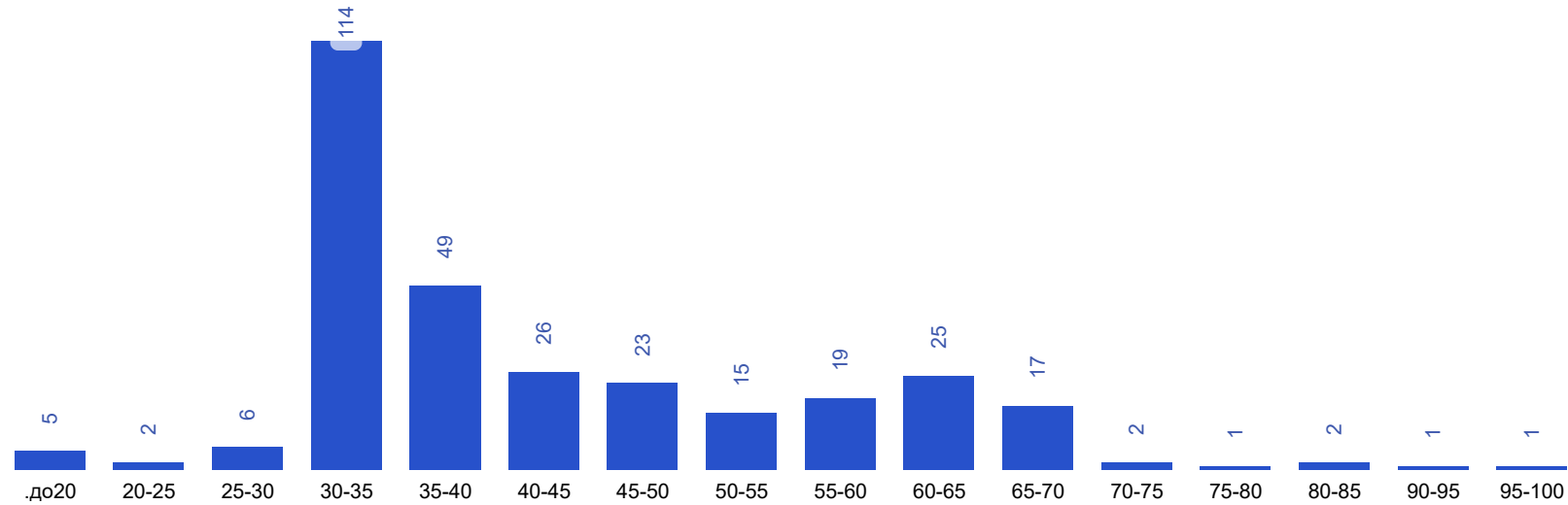


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

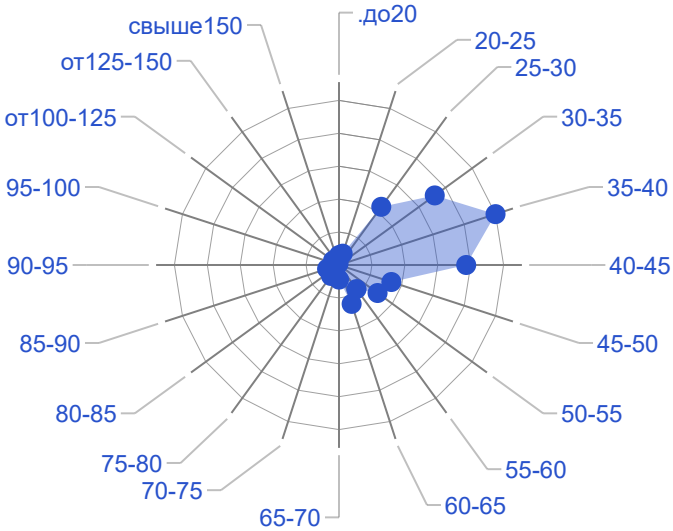
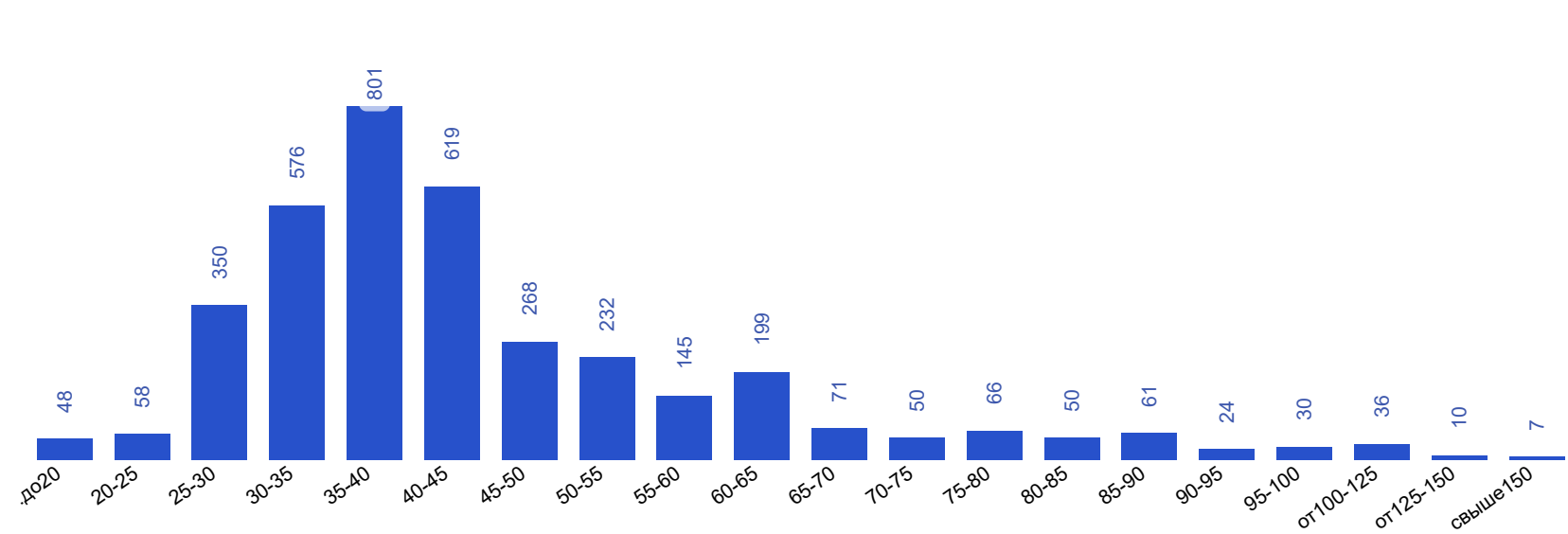
Период: январь-май

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Севастополь. Площадь, кв.м



Республика Крым. Площадь, кв.м

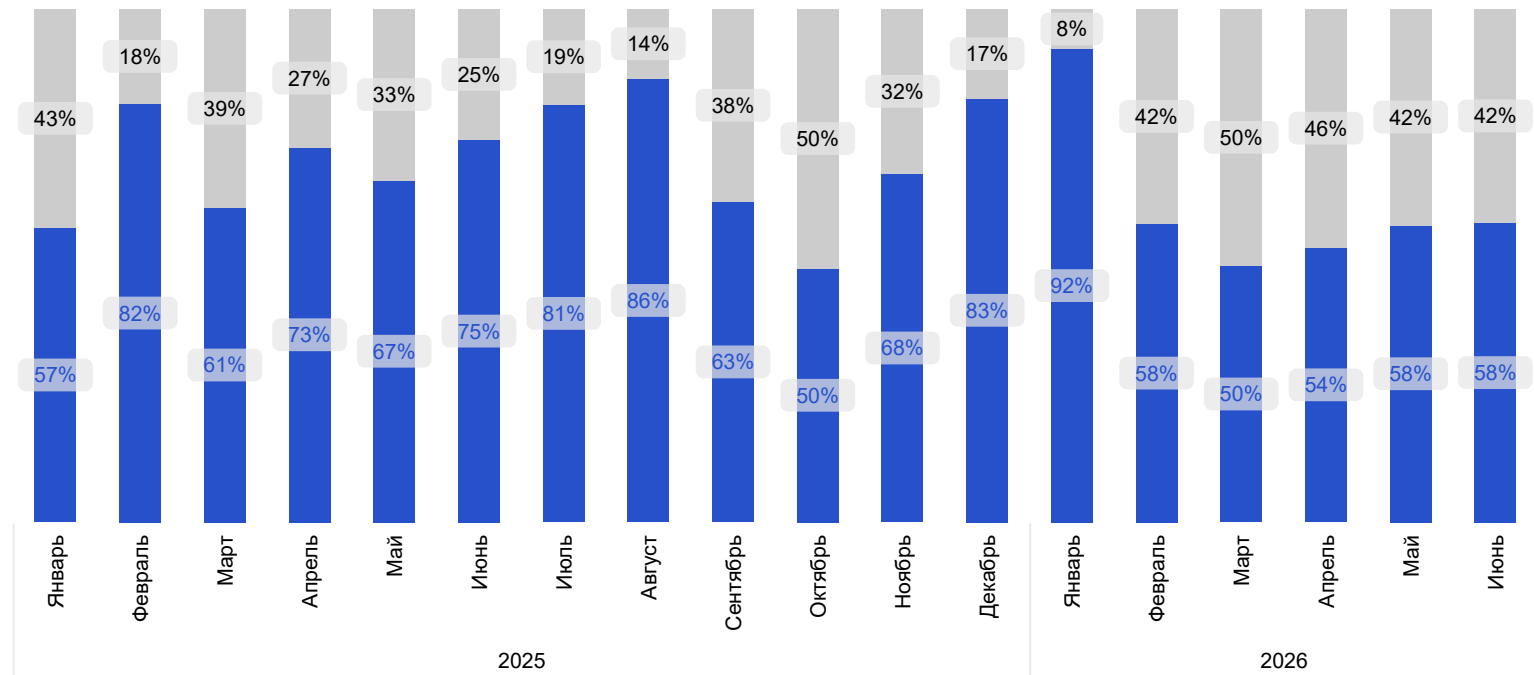


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2025-2026ГГ.

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Севастополь. Кол-во лотов в сделках, шт.

Ипотека Нет



Период: [январь-май](#)

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026
Севастополь	179	206

Динамика
26/25

↑ 15,1%

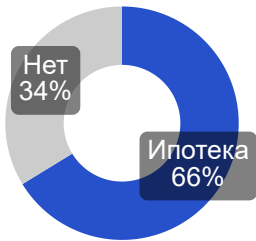
Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026
Севастополь	69,1%	66,9%

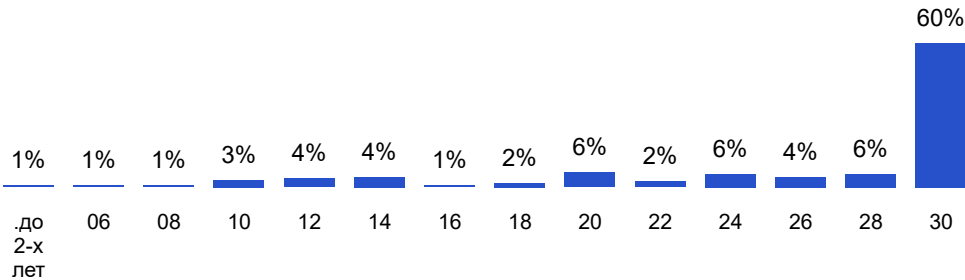
Динамика
долей 26/25

↓ -3,2%

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
Севастополь	25,4	26,0

Динамика
26/25

↑ 2,3%

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

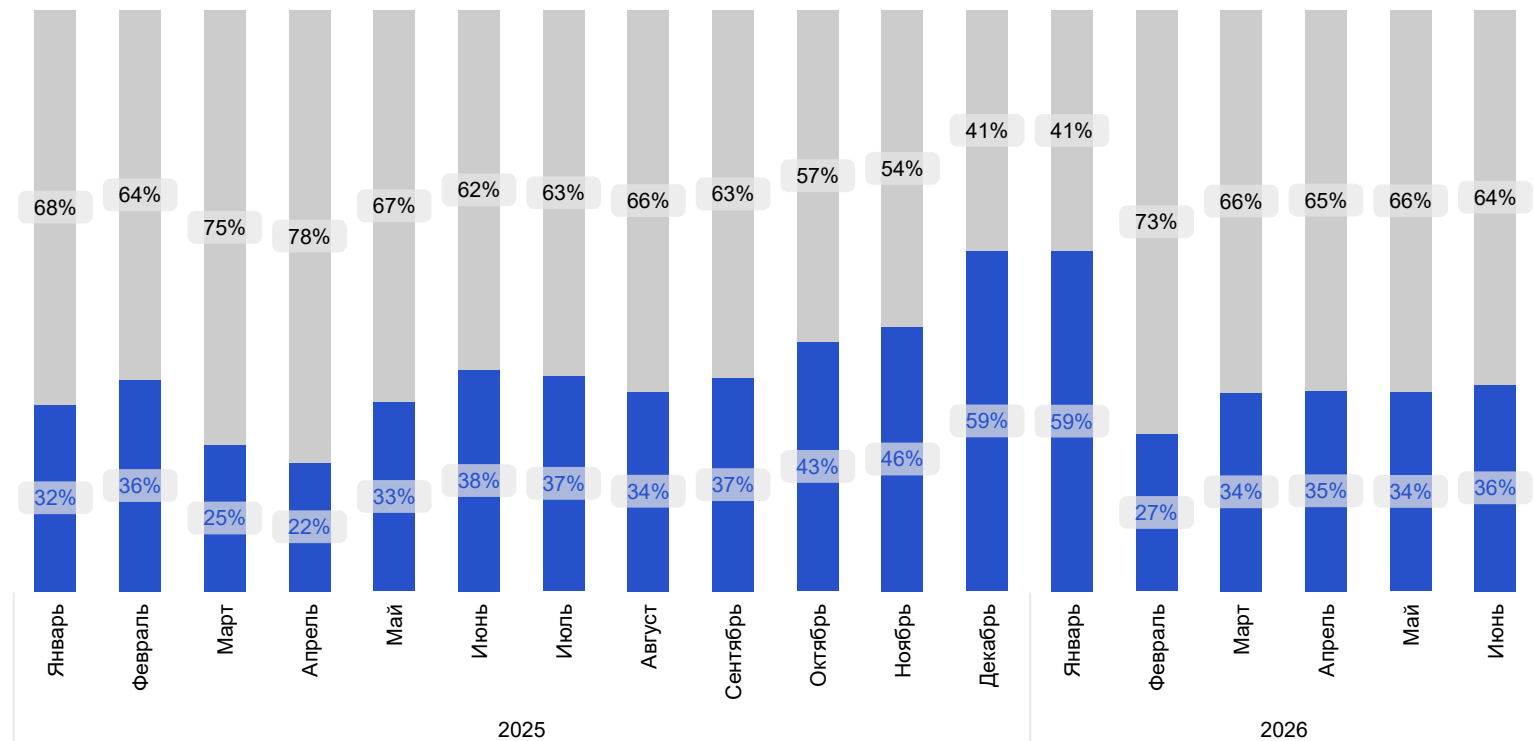
ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

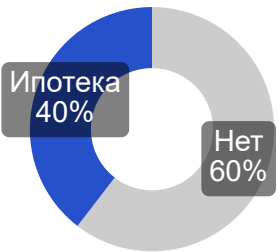
Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Республика Крым. Кол-во лотов в сделках, шт.

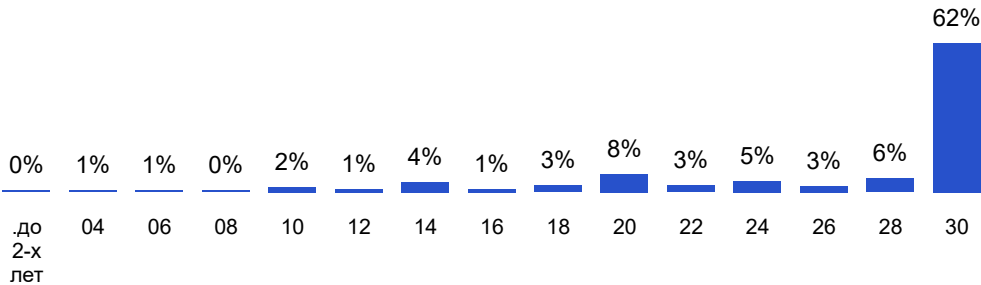
Ипотека Нет



Доля лотов в сделках с ипотекой,
2026 г.



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



Период: январь-май

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026
Республика Крым	1 119	1 476

Динамика
26/25

↑ 31,9%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026
Республика Крым	29,7%	39,9%

Динамика
26/25

↑ 34,4%

Средний срок обременения в ипотечной
сделке, лет

Локация	2025	2026
Республика Крым	26,6	26,2

Динамика
26/25

↓ -1,6%

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

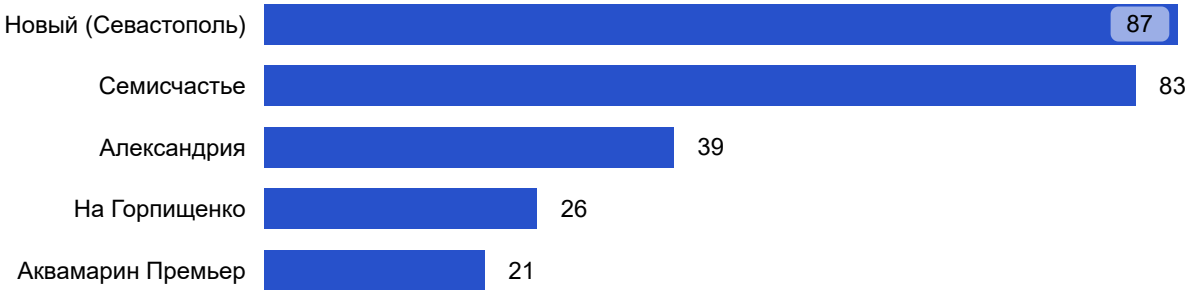
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-июнь

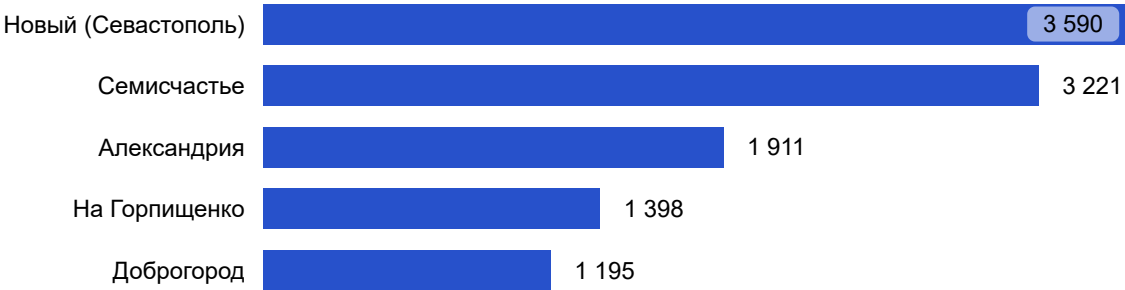
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Севастополь. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

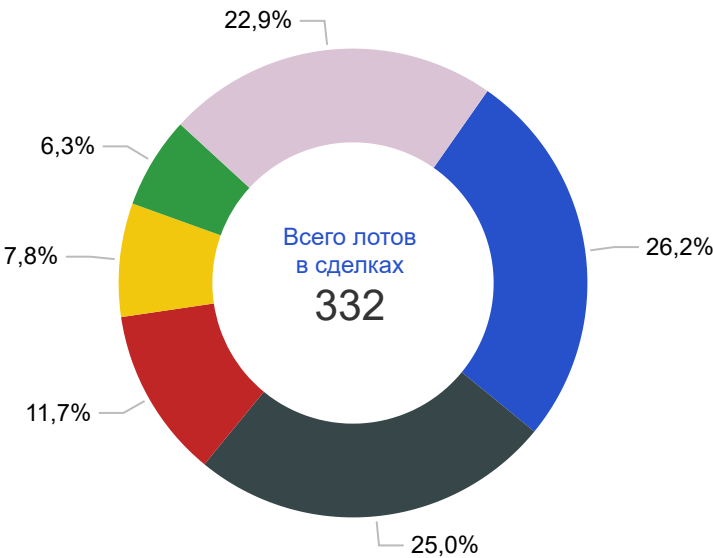
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Новый (Севастополь)
- Семисчастье
- Александрия
- На Горпищенко
- Аквамарин Премьер
- Прочие



- Новый (Севастополь)
- Семисчастье
- Александрия
- На Горпищенко
- Доброгород
- Прочие

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

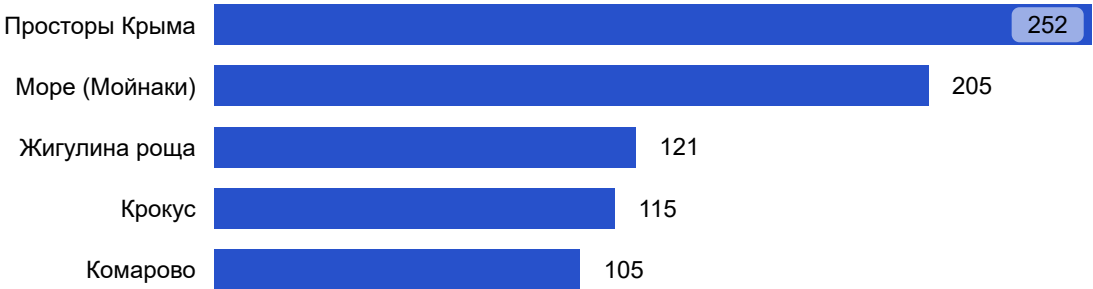
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Республика Крым. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

Кол-во, шт



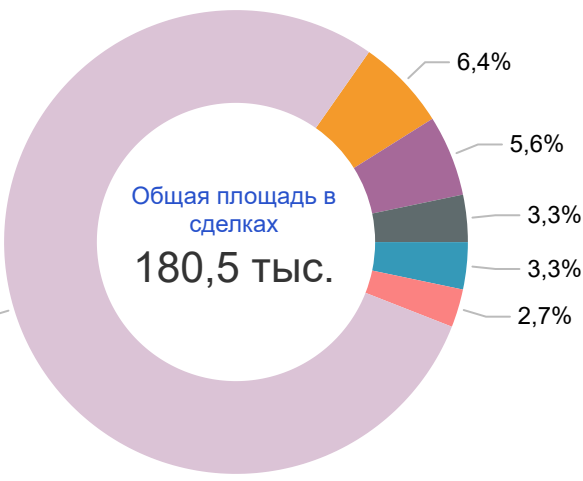
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Просторы Крыма
- Море (Мойнаки)
- Жигулина роща
- Крокус
- Комарово
- Прочие



- Просторы Крыма
- Море (Мойнаки)
- Усадьба Отрадное. Кедровый
- Жигулина роща
- Омега
- Прочие

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

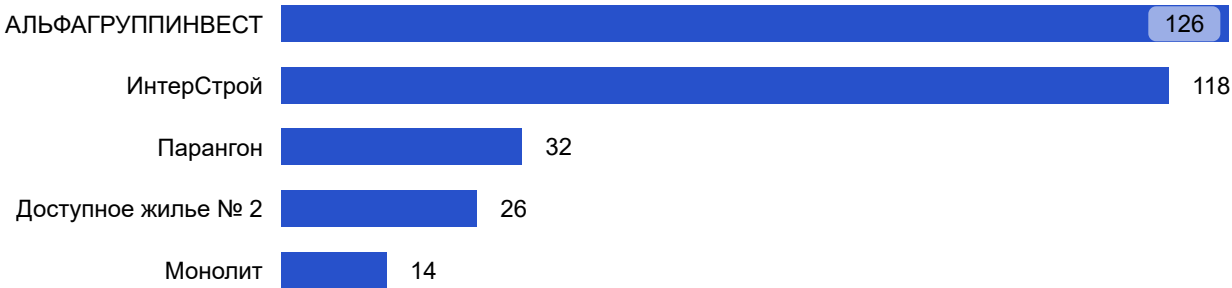
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-июнь

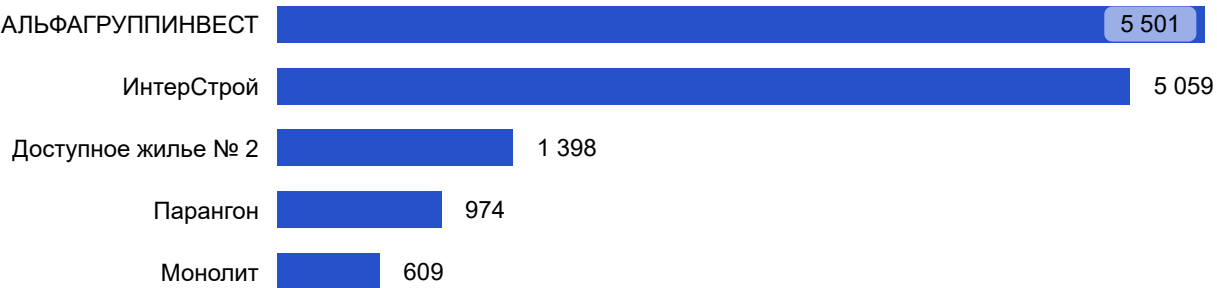
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Севастополь. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

Кол-во, шт



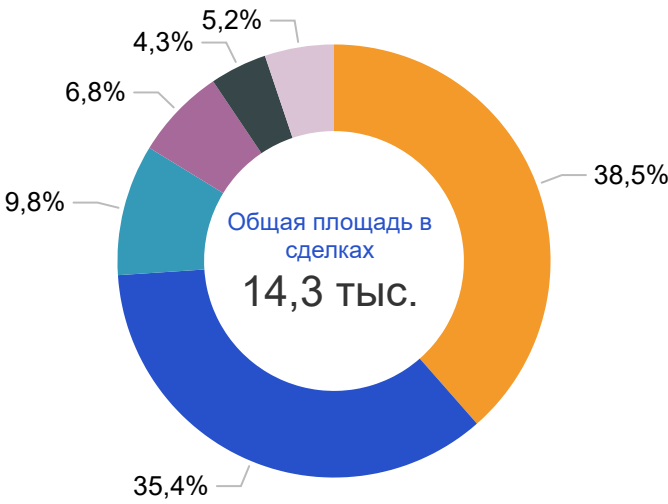
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- АЛЬФАГРУППИНВЕСТ
- ИнтерСтрой
- Парангон
- Доступное жилье № 2
- Монолит
- Прочие



- АЛЬФАГРУППИНВЕСТ
- ИнтерСтрой
- Доступное жилье № 2
- Парангон
- Монолит
- Прочие

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

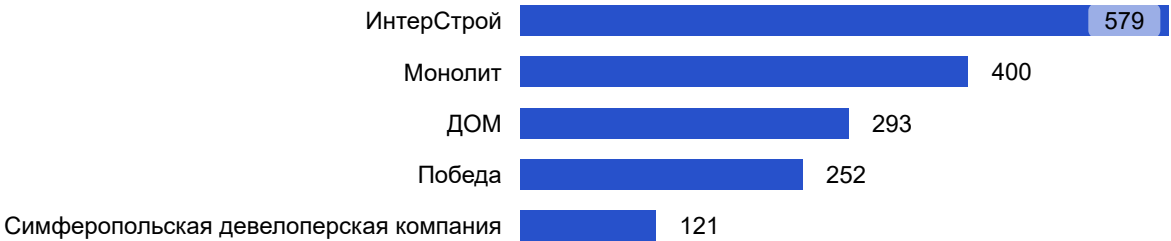
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Республика Крым. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

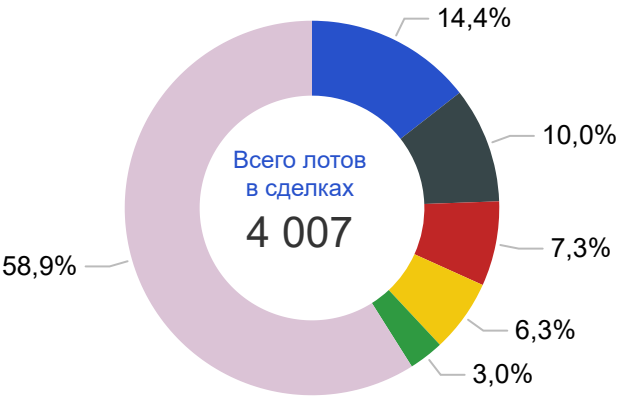
Кол-во, шт



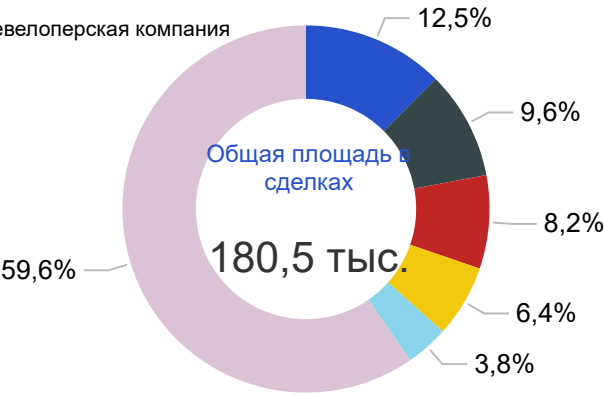
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- ИнтерСтрой
- Монолит
- ДОМ
- Победа
- Симферопольская девелоперская компания
- Прочие



- ИнтерСтрой
- Монолит
- ДОМ
- Победа
- ГРИНВУД ДЕВЕЛОПМЕНТ
- Прочие

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

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Севастополь

Цена кв.м, тыс. руб

Кол-во лотов, тыс.шт

Ср.стоимость лота, млн руб

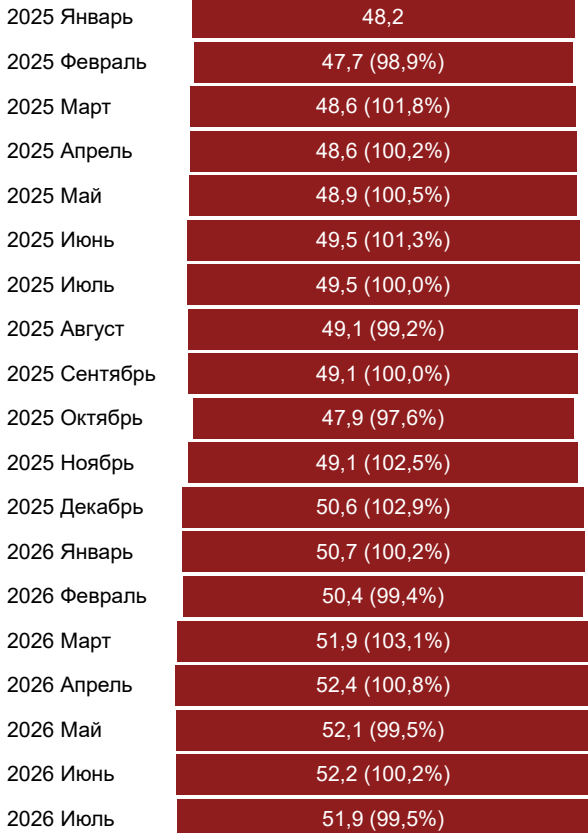
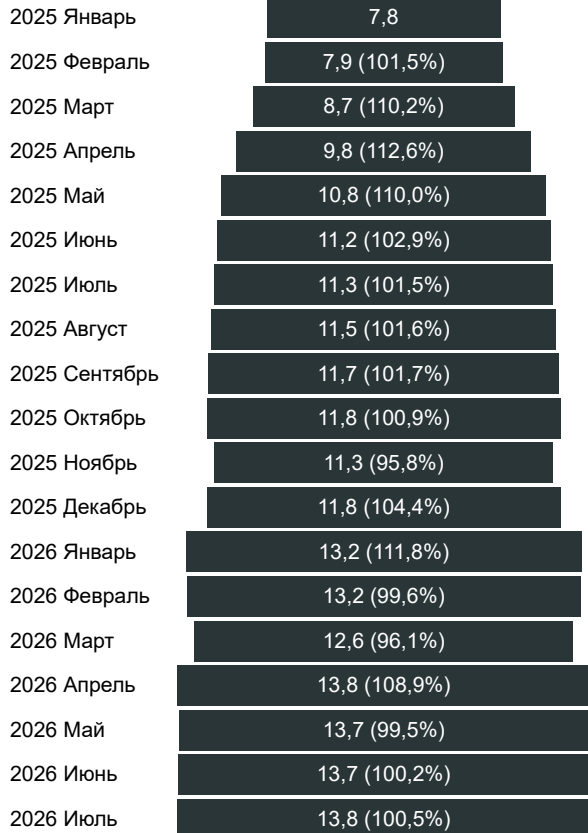
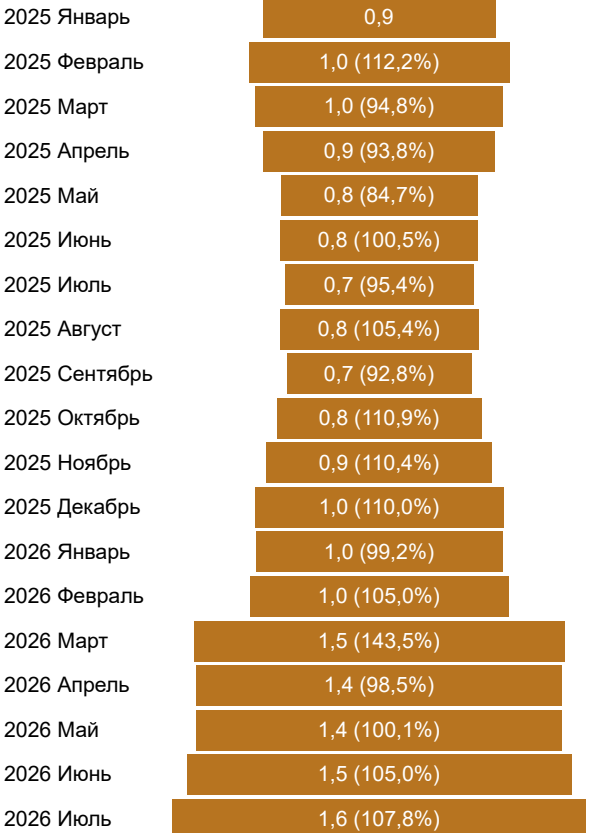
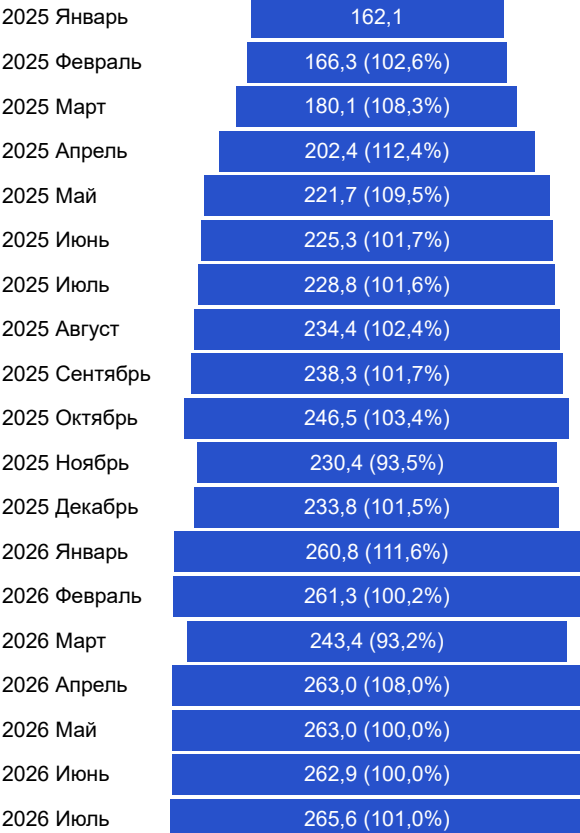
Ср. площадь лота, кв.м

100%

100%

100%

100%

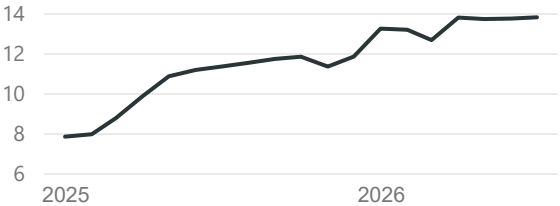


163,9%

178,2%

176,3%

107,6%



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

Республика Крым

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м, тыс. руб

Кол-во лотов, тыс.шт

Ср.стоимость лота, млн руб

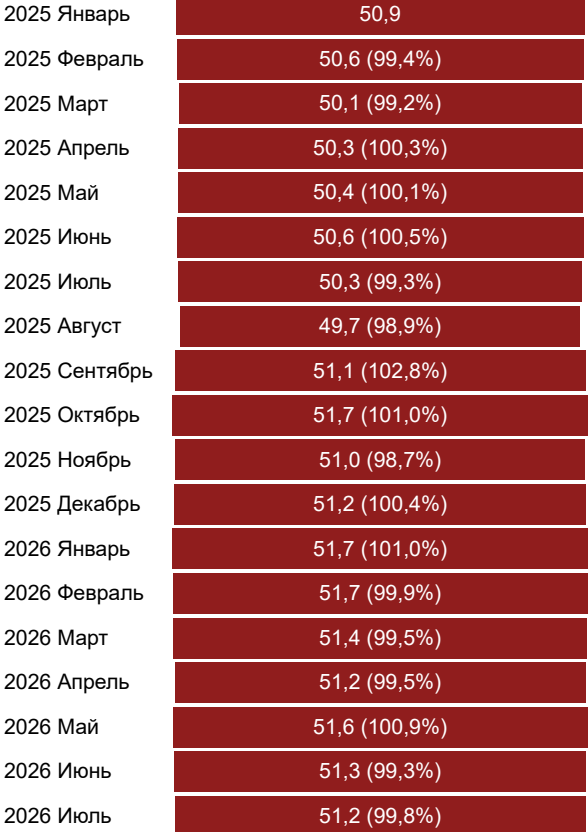
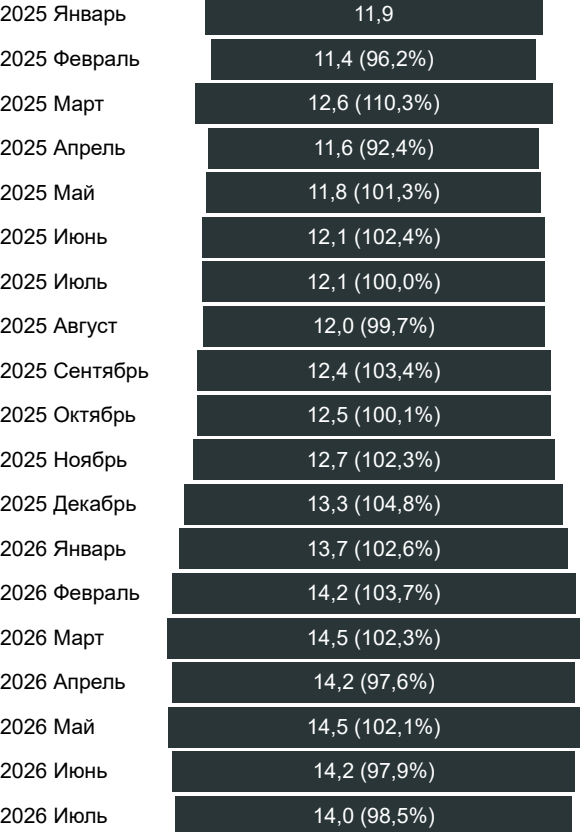
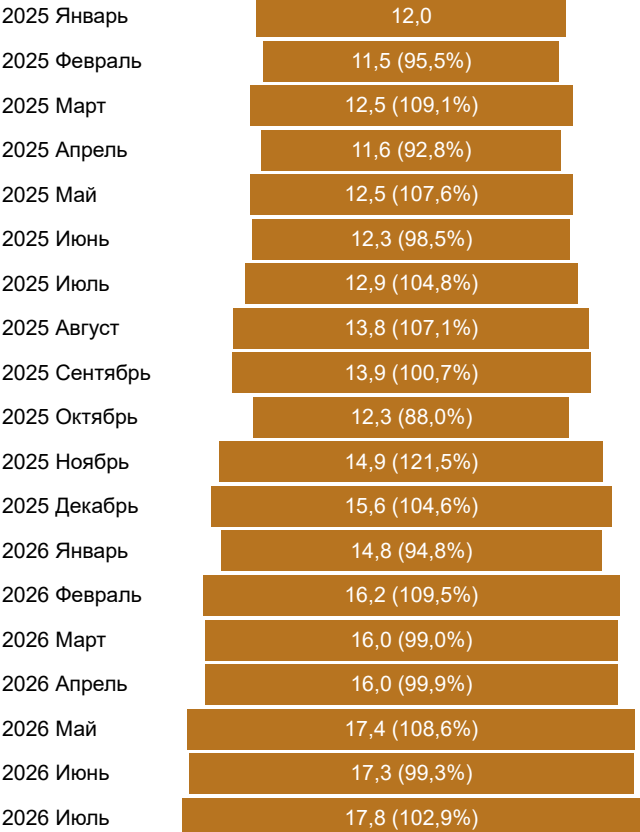
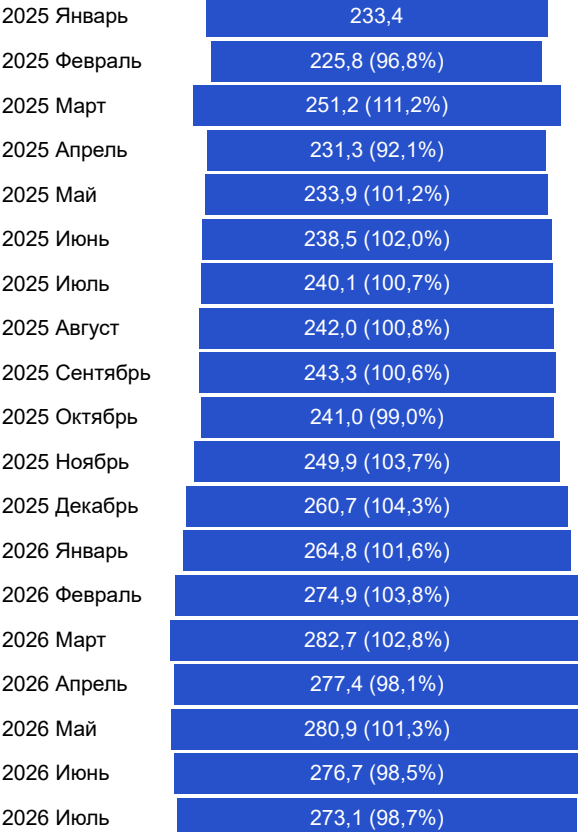
Ср. площадь лота, кв.м

100%

100%

100%

100%

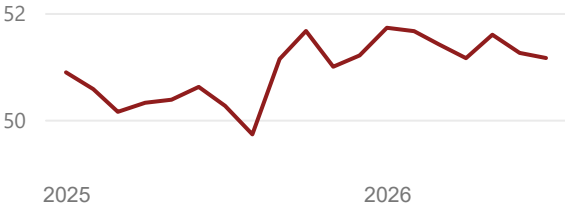
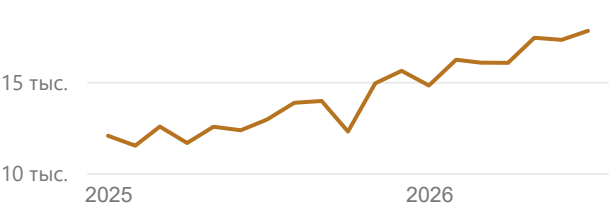


117%

147,8%

117,6%

100,5%

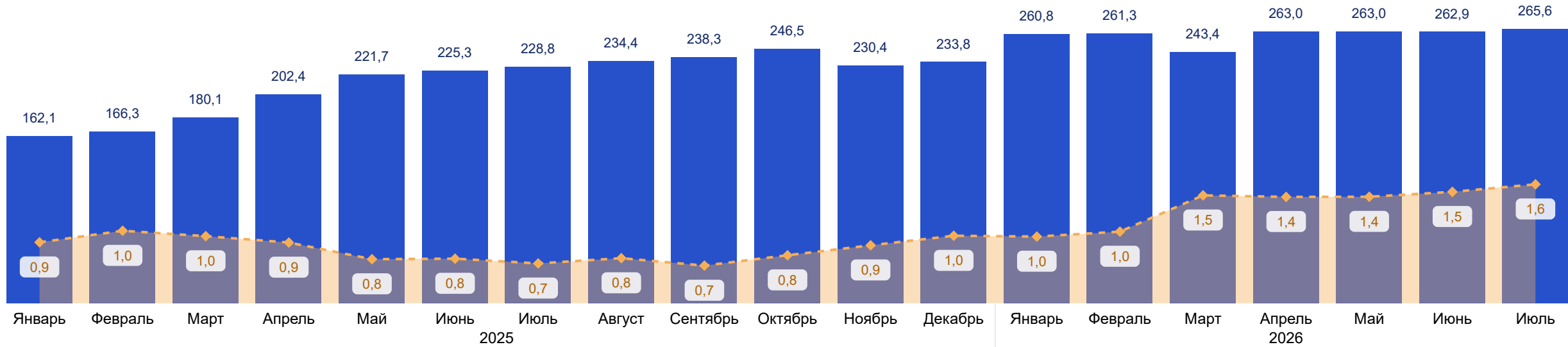


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

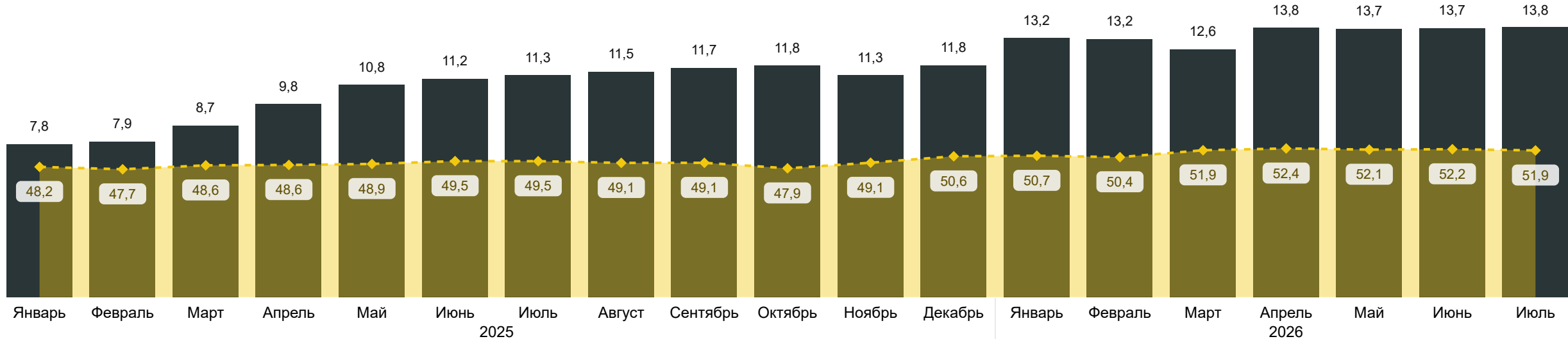
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Севастополь

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



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



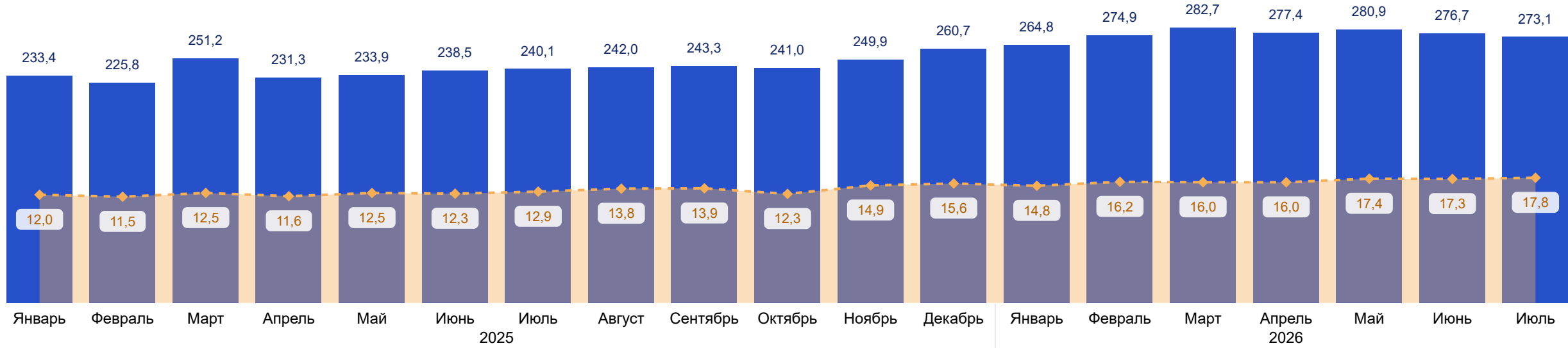
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

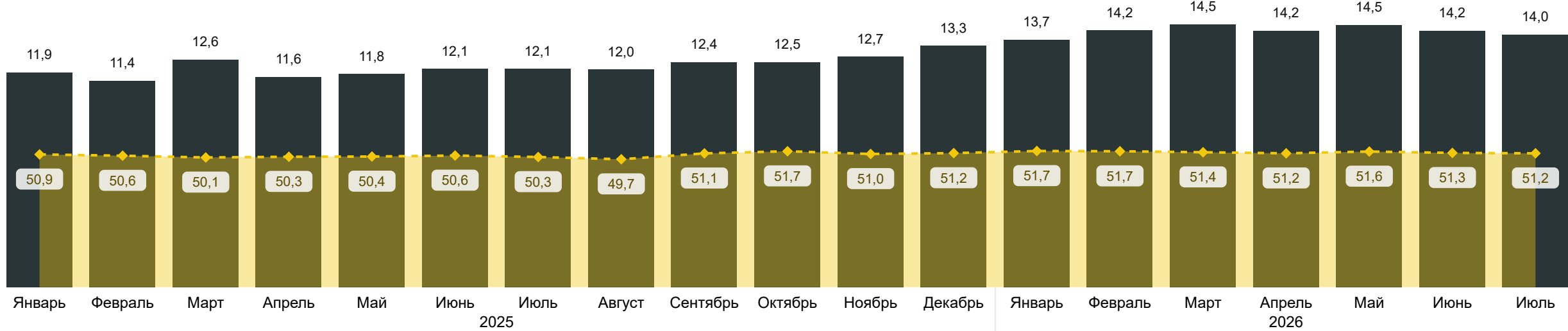
Республика Крым

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



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



Стадия строительства	Севастополь	
	2. Комфорт	3. Бизнес
2. Работы нулевого цикла		
Ср.цена кв.м, тыс.руб	205,80	
Площадь лотов в прайсе, кв.м	26,85 тыс.	
3. Начало монтажных работ		
Ср.цена кв.м, тыс.руб	227,40	276,35
Площадь лотов в прайсе, кв.м	10,04 тыс.	8,36 тыс.
4. Монтажные и отделочные работы		
Ср.цена кв.м, тыс.руб	247,18	211,14
Площадь лотов в прайсе, кв.м	14,03 тыс.	1,06 тыс.
6. Введен в эксплуатацию		
Ср.цена кв.м, тыс.руб	287,95	375,33
Площадь лотов в прайсе, кв.м	11,28 тыс.	5,18 тыс.
7. Реконструкция		
Ср.цена кв.м, тыс.руб		439,88
Площадь лотов в прайсе, кв.м		8,00 тыс.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ.
РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ НА ИЮЛЬ 2026

bnMAP.pro

Республика Крым				
Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес	4. Премиум
1. Строительство не начато				
Ср.цена кв.м, тыс.руб		191,14	312,37	
Площадь лотов в прайсе, кв.м		80,24 тыс.	46,86 тыс.	
2. Работы нулевого цикла				
Ср.цена кв.м, тыс.руб		176,69	381,27	
Площадь лотов в прайсе, кв.м		68,56 тыс.	113,15 тыс.	
3. Начало монтажных работ				
Ср.цена кв.м, тыс.руб		158,19	378,15	
Площадь лотов в прайсе, кв.м		32,63 тыс.	40,42 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы				
Ср.цена кв.м, тыс.руб	129,83	192,22	375,78	479,81
Площадь лотов в прайсе, кв.м	7,21 тыс.	284,70 тыс.	82,56 тыс.	26,50 тыс.
6. Введен в эксплуатацию				
Ср.цена кв.м, тыс.руб		212,39	407,64	449,29
Площадь лотов в прайсе, кв.м		49,77 тыс.	48,28 тыс.	6,62 тыс.
7. Реконструкция				
Ср.цена кв.м, тыс.руб		200,82	466,40	
Площадь лотов в прайсе, кв.м		1,15 тыс.	21,40 тыс.	

Класс:ВСЕ КЛАССЫ