



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2025-2026 ГГ.

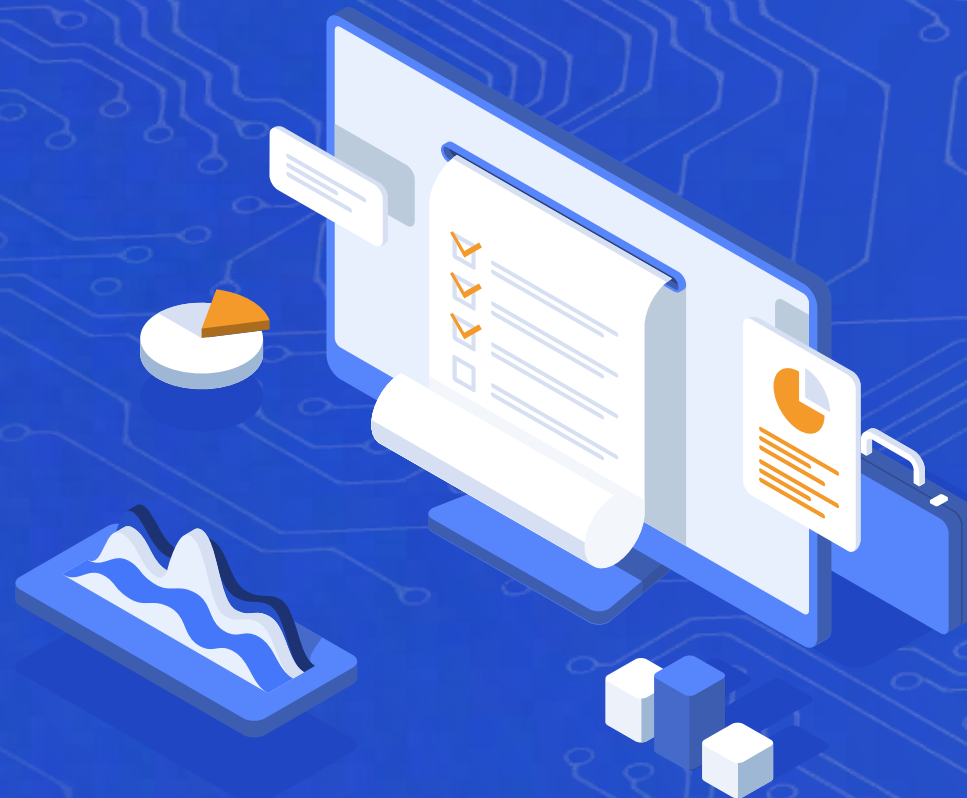
Г. ВОЛГОГРАД И ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

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

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.

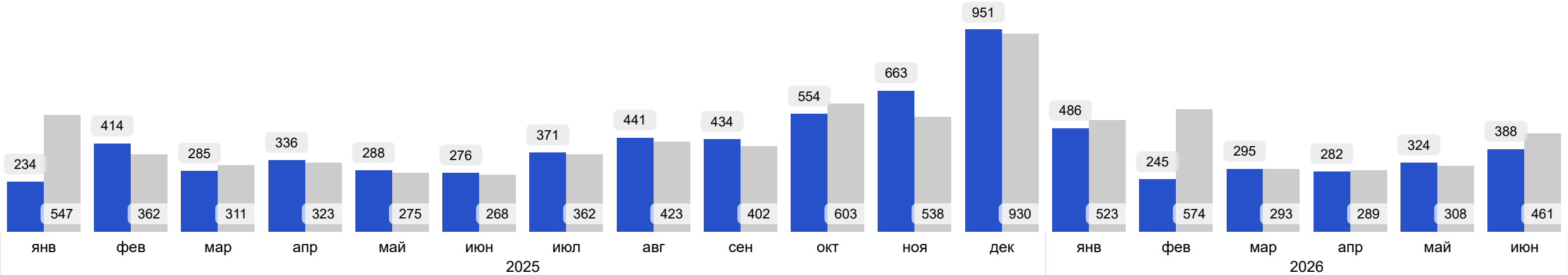
Проектные остатки — расчетный параметр объема лотов, вычисленный как разница между проектным объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе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

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

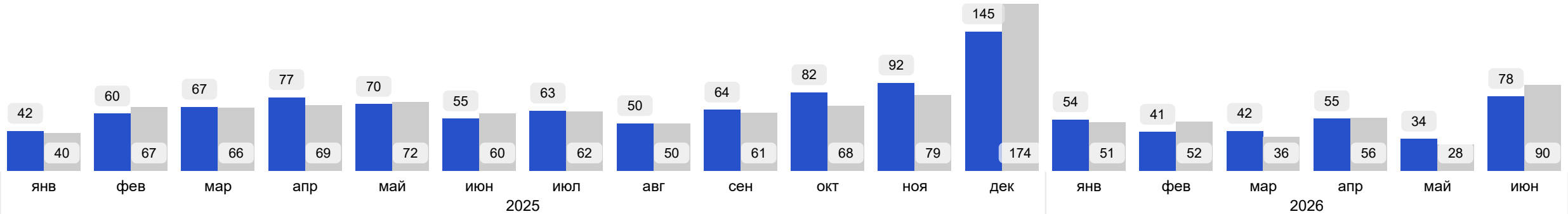
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоград



Волгоградская область



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

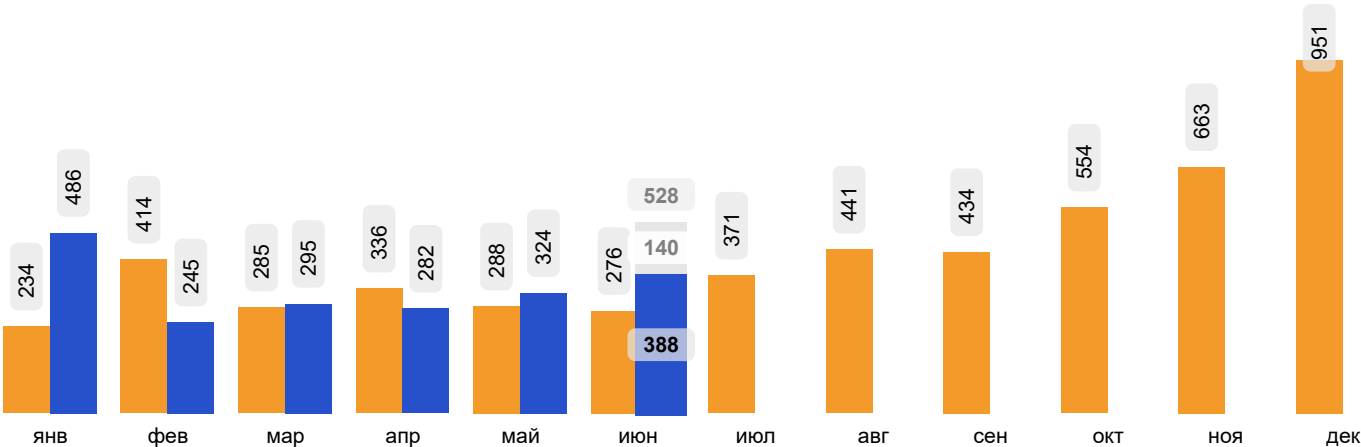
по Дате регистрации
по Дате договора

Волгоград. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Период: [январь-май](#)

ГД 2025 2026



Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

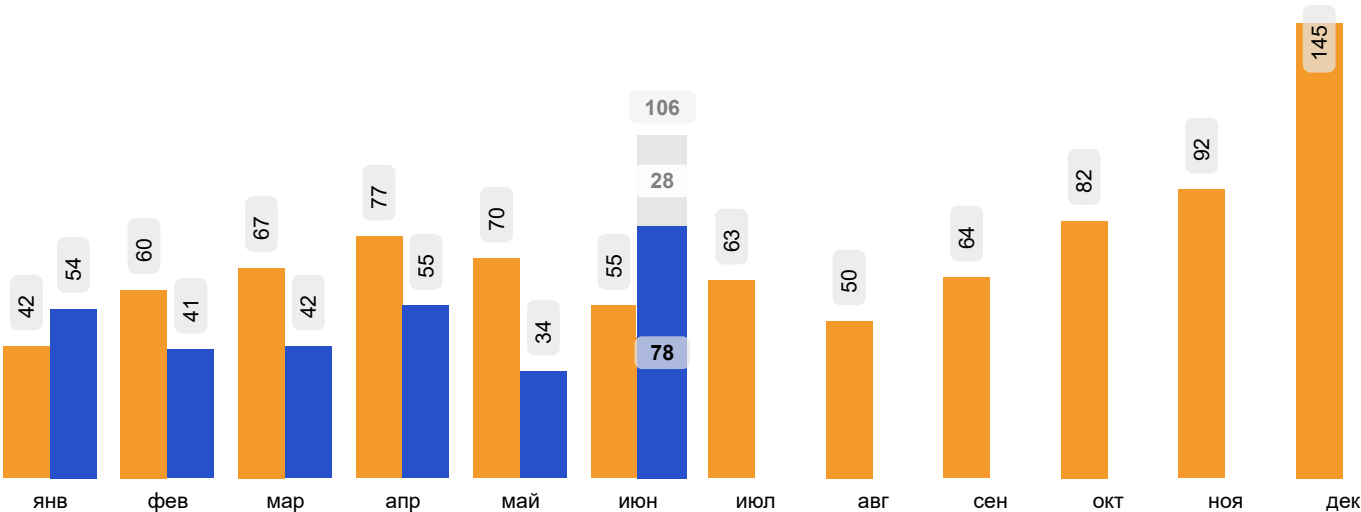
Локация	2025	2026
Волгоград	1,56 тыс.	1,63 тыс.
Волгоградская область	0,32 тыс.	0,23 тыс.

Динамика 26/25

↑ 4,8%
↓ -28,5%

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

ГД 2025 2026



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД
Локация

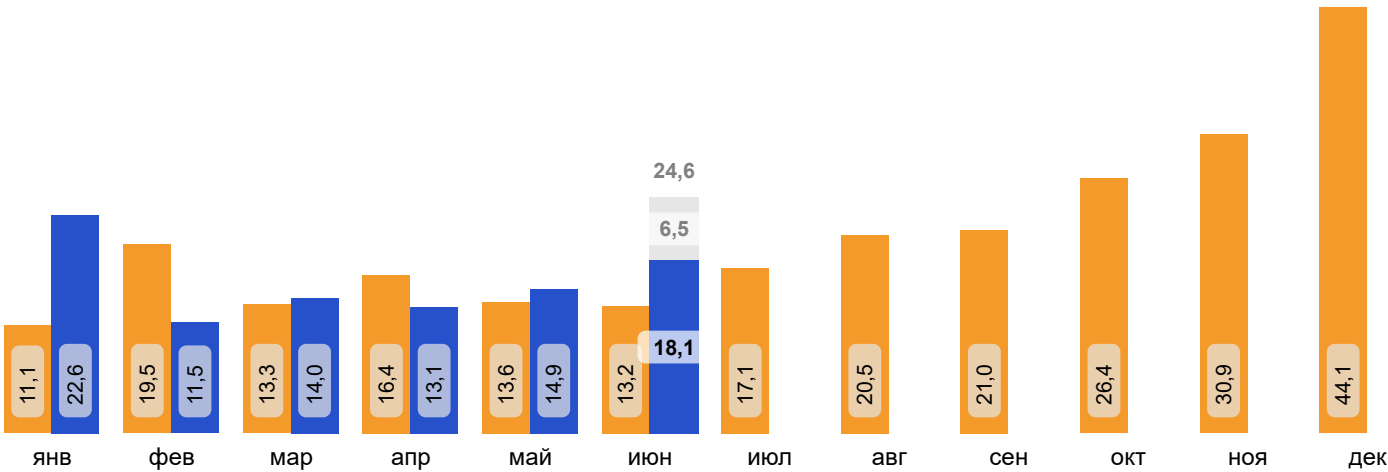
Прогнозные показатели

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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

ГД ● 2025 ● 2026

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



Период: январь-май

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

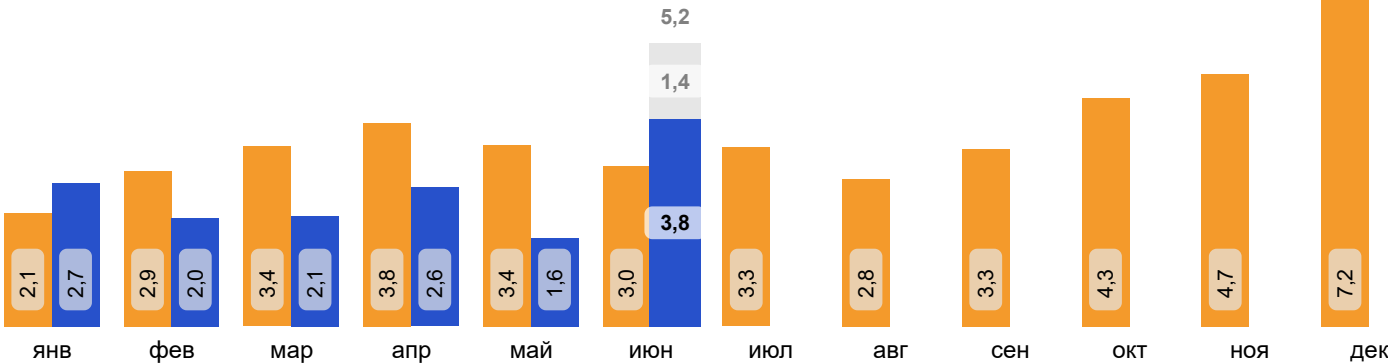
Локация	2025	2026
Волгоград	73,9 тыс.	76,1 тыс.
Волгоградская область	15,6 тыс.	11,0 тыс.

Динамика 26/25

↑ 2,9%
↓ -29,3%

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

ГД ● 2025 ● 2026



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2025	2026
Волгоград	47,5	46,6
Волгоградская область	49,2	48,7

Динамика 26/25

↓ -1,8%
↓ -1,1%

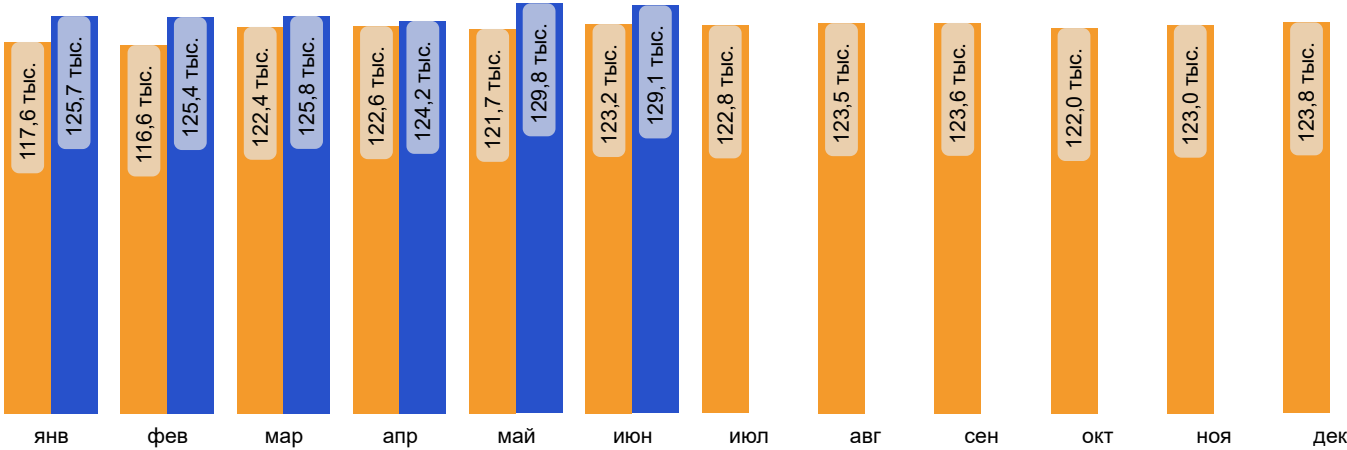
■ Прогнозные показатели

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

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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД ● 2025 ● 2026



Период: [январь-май](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Волгоград	8,85 млрд	9,56 млрд
Волгоградская область	1,32 млрд	0,98 млрд

Динамика
26/25

↑ 8,0%
↓ -25,2%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

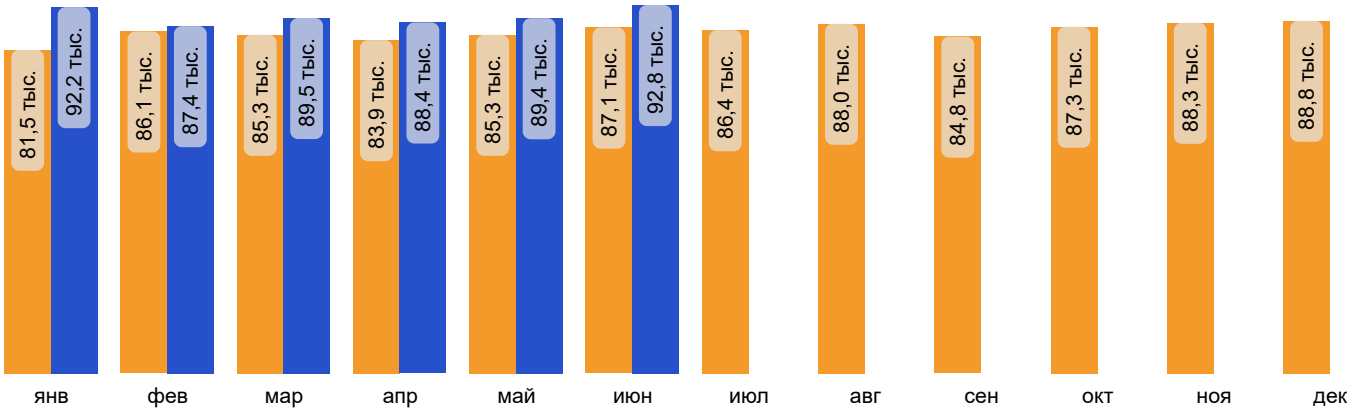
Локация	2025	2026
Волгоград	120,0 тыс.	126,2 тыс.
Волгоградская область	84,6 тыс.	89,5 тыс.

Динамика
26/25

↑ 5,2%
↑ 5,8%

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

ГД ● 2025 ● 2026



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Волгоград	5,7 млн	5,9 млн
Волгоградская область	4,2 млн	4,4 млн

Динамика
26/25

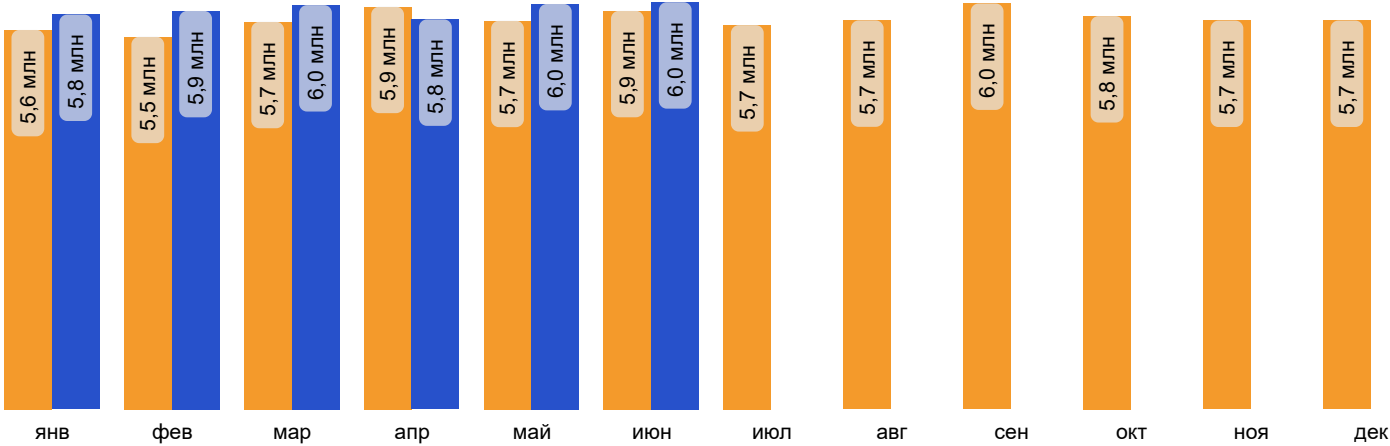
↑ 3,2%
↑ 4,7%

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

Волгоград. Средний бюджет лота в сделках, руб.

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД 2025 2026



Период: [январь-май](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Волгоград	8,85 млрд	9,56 млрд
Волгоградская область	1,32 млрд	0,98 млрд

Динамика 26/25

↑ 8,0%

↓ -25,2%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Волгоград	120,0 тыс.	126,2 тыс.
Волгоградская область	84,6 тыс.	89,5 тыс.

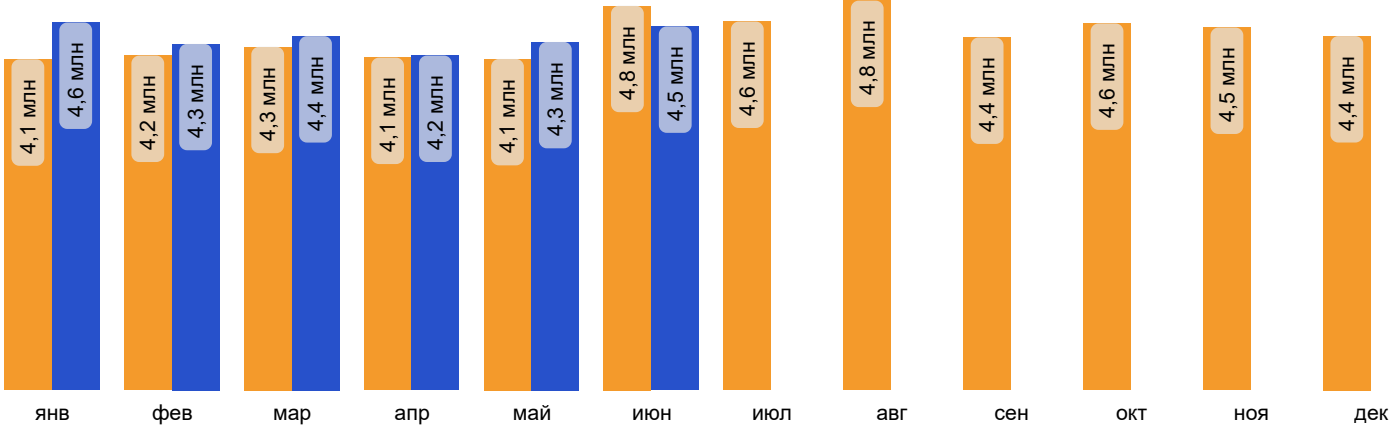
Динамика 26/25

↑ 5,2%

↑ 5,8%

Волгоградская область. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД 2025 2026



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Волгоград	5,7 млн	5,9 млн
Волгоградская область	4,2 млн	4,4 млн

Динамика 26/25

↑ 3,2%

↑ 4,7%

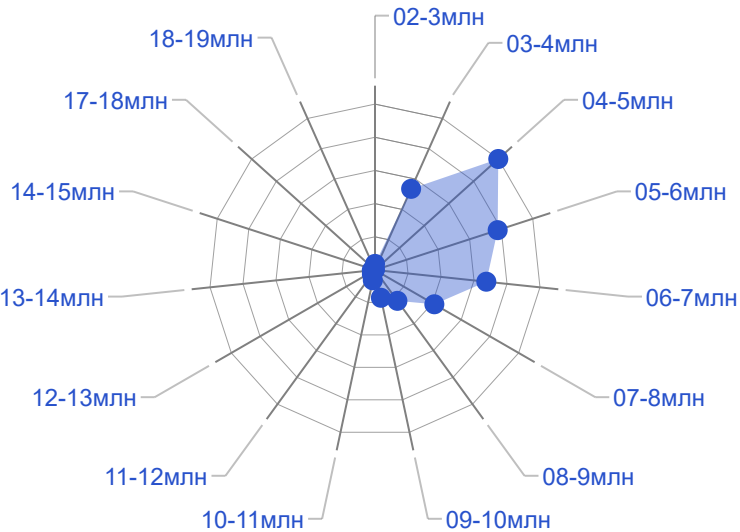
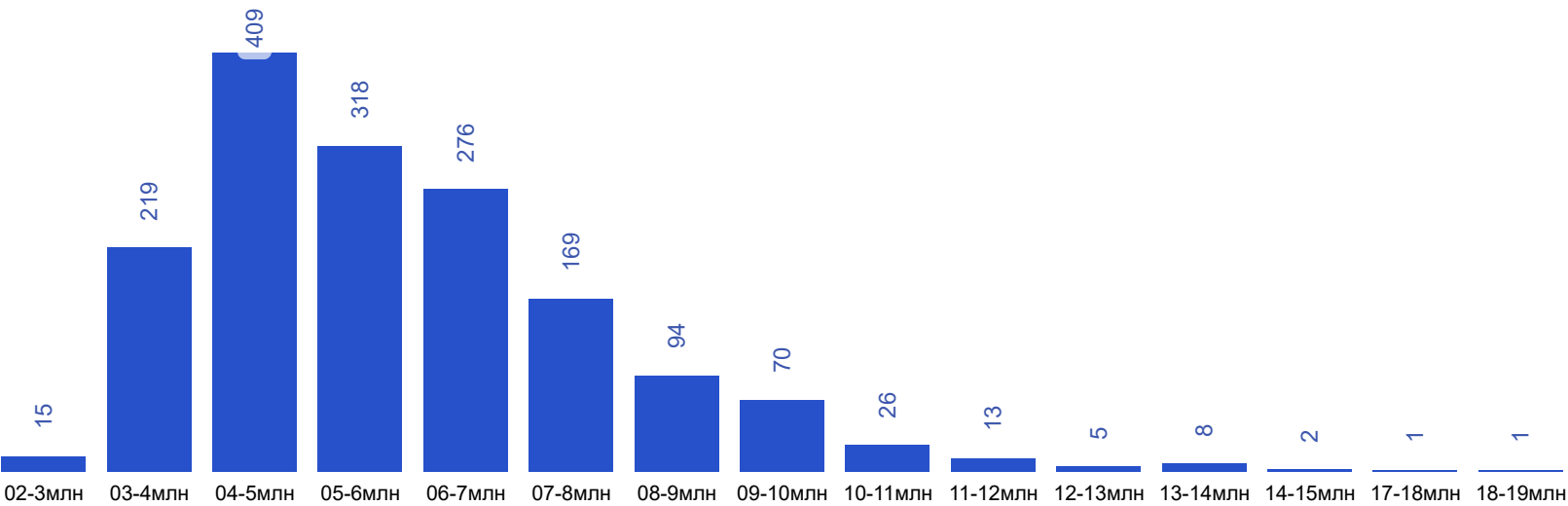
* Данные за июнь 2026 г. неполные по дате договора.

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

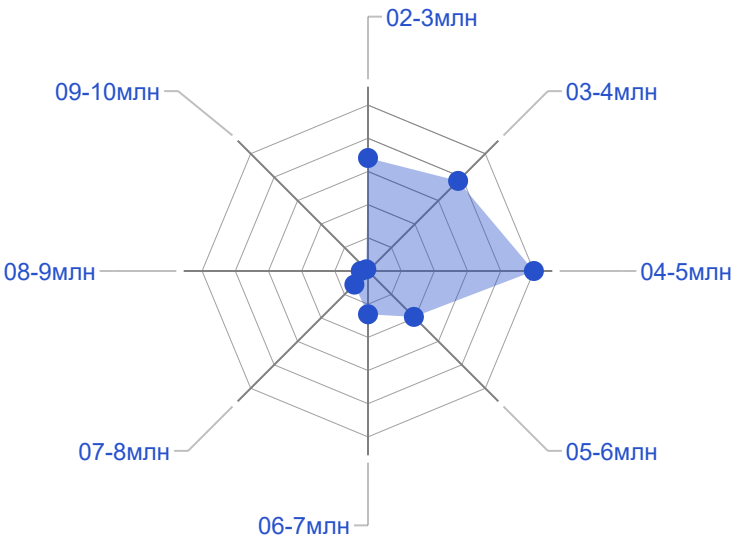
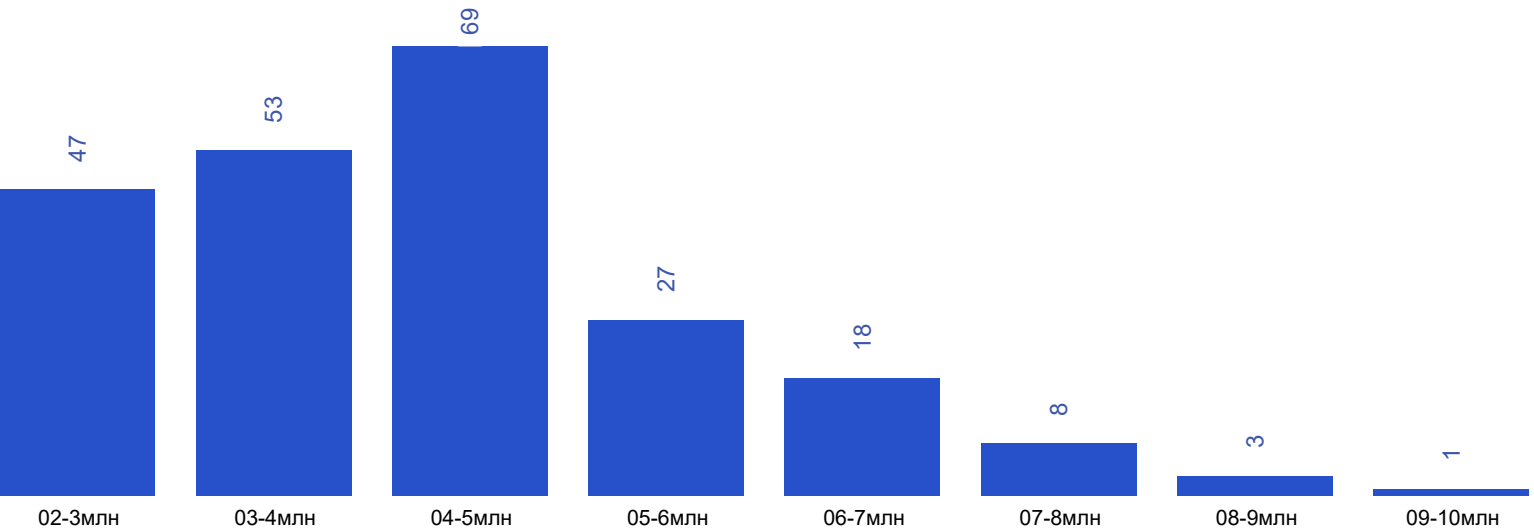
Период: январь-май

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоград. Бюджет, млн.руб.



Волгоградская область. Бюджет, млн.руб.

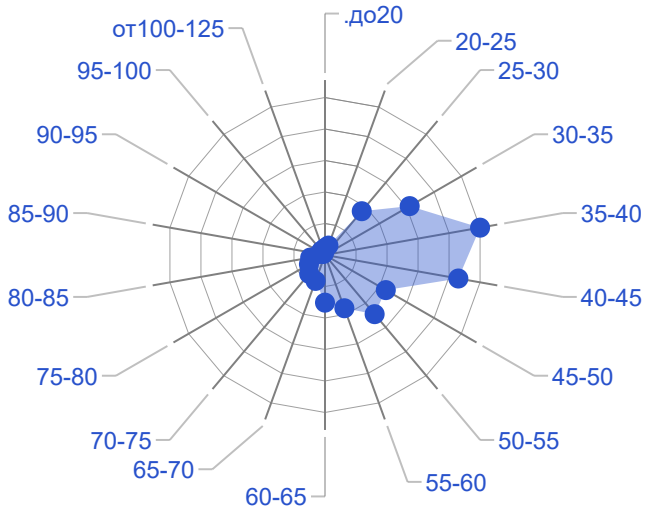
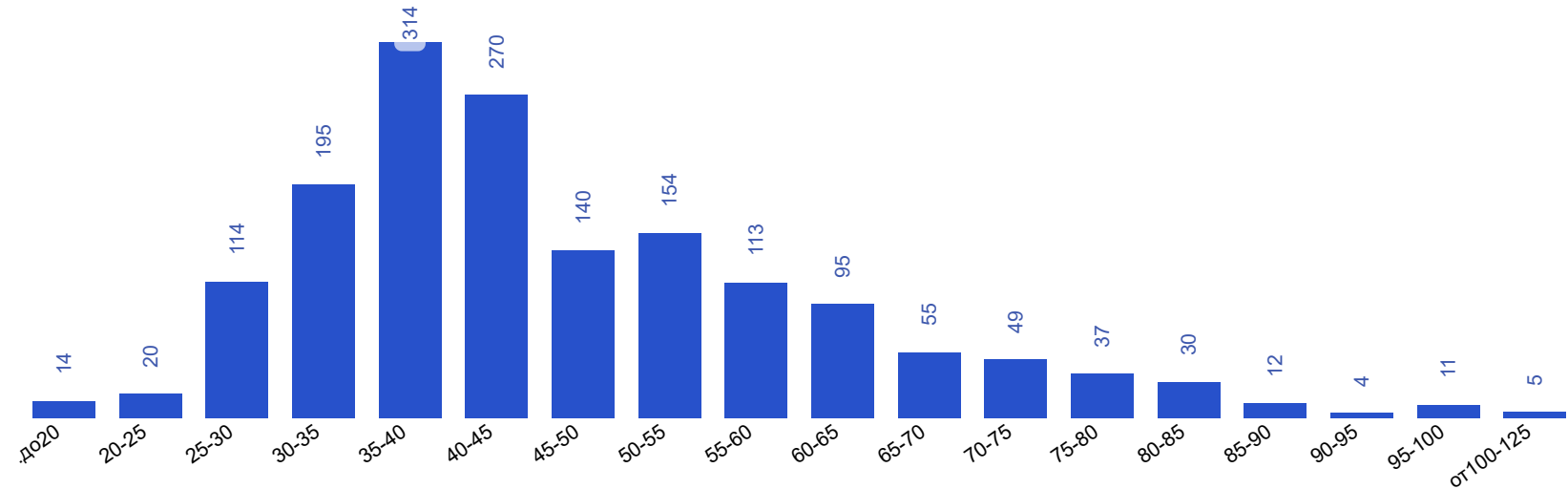


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

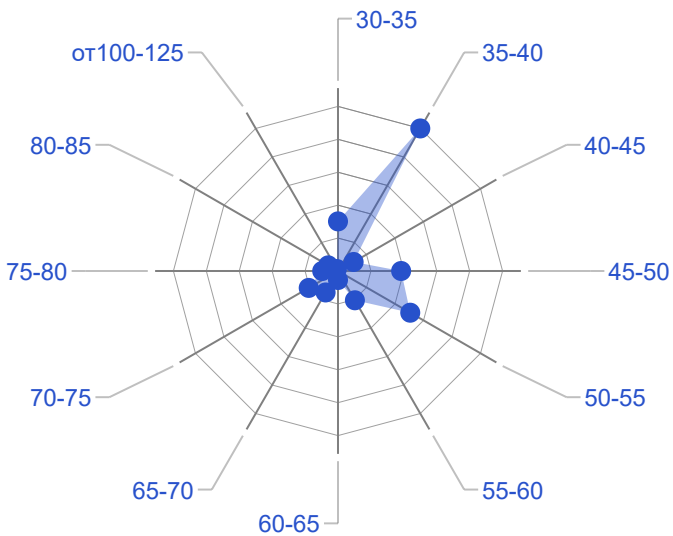
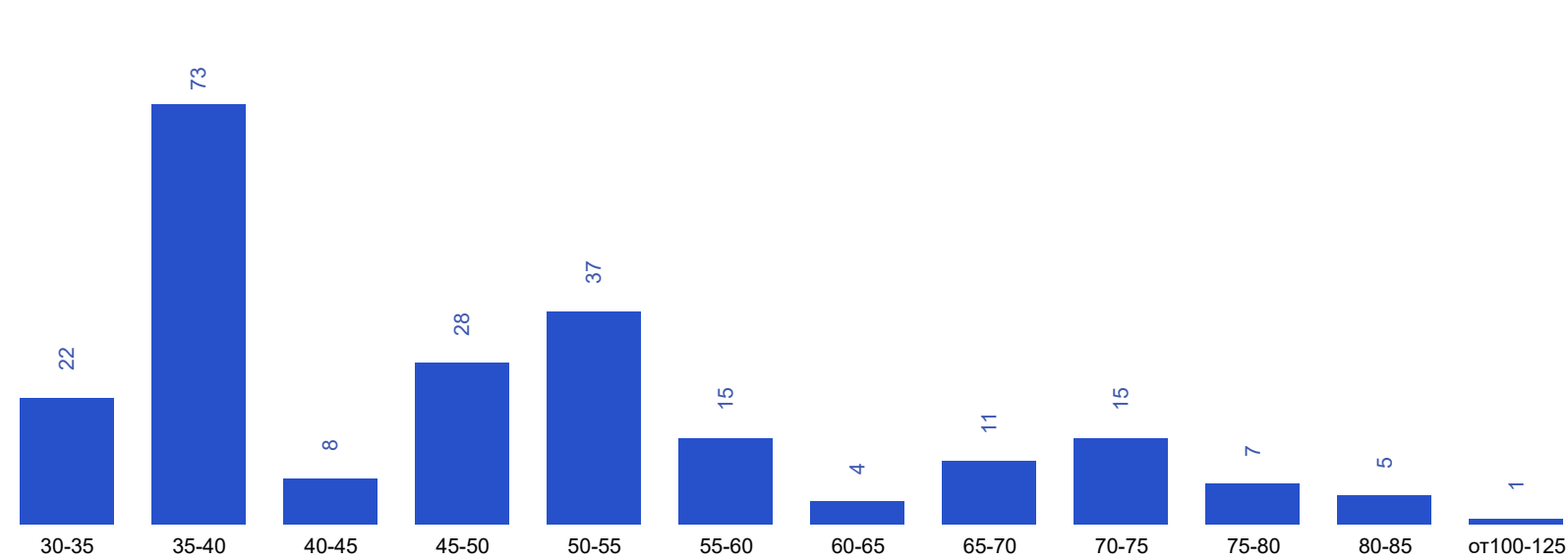
Период: январь-май

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоград. Площадь, кв.м



Волгоградская область. Площадь, кв.м

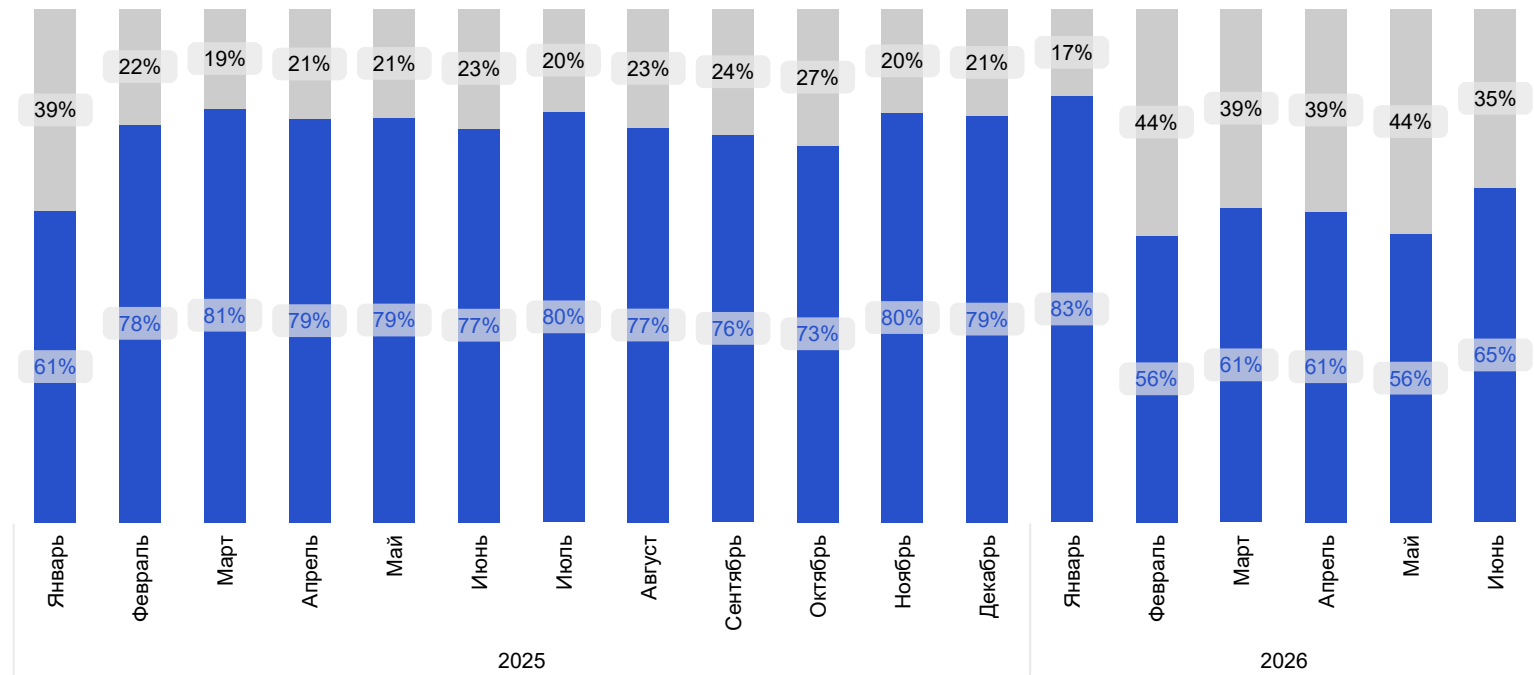


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2025-2026ГГ.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Волгоград. Кол-во лотов в сделках, шт.

Ипотека Нет



Период: январь-май

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026
Волгоград	1 184	1 075

Динамика
26/25

↓ -9,2%

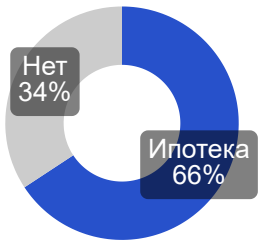
Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026
Волгоград	76,0%	65,9%

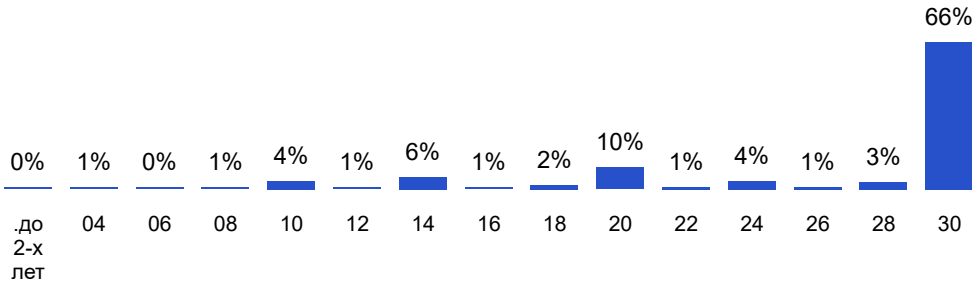
Динамика
долей 26/25

↓ -13,4%

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	26,9	26,2

Динамика
26/25

↓ -2,7%

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

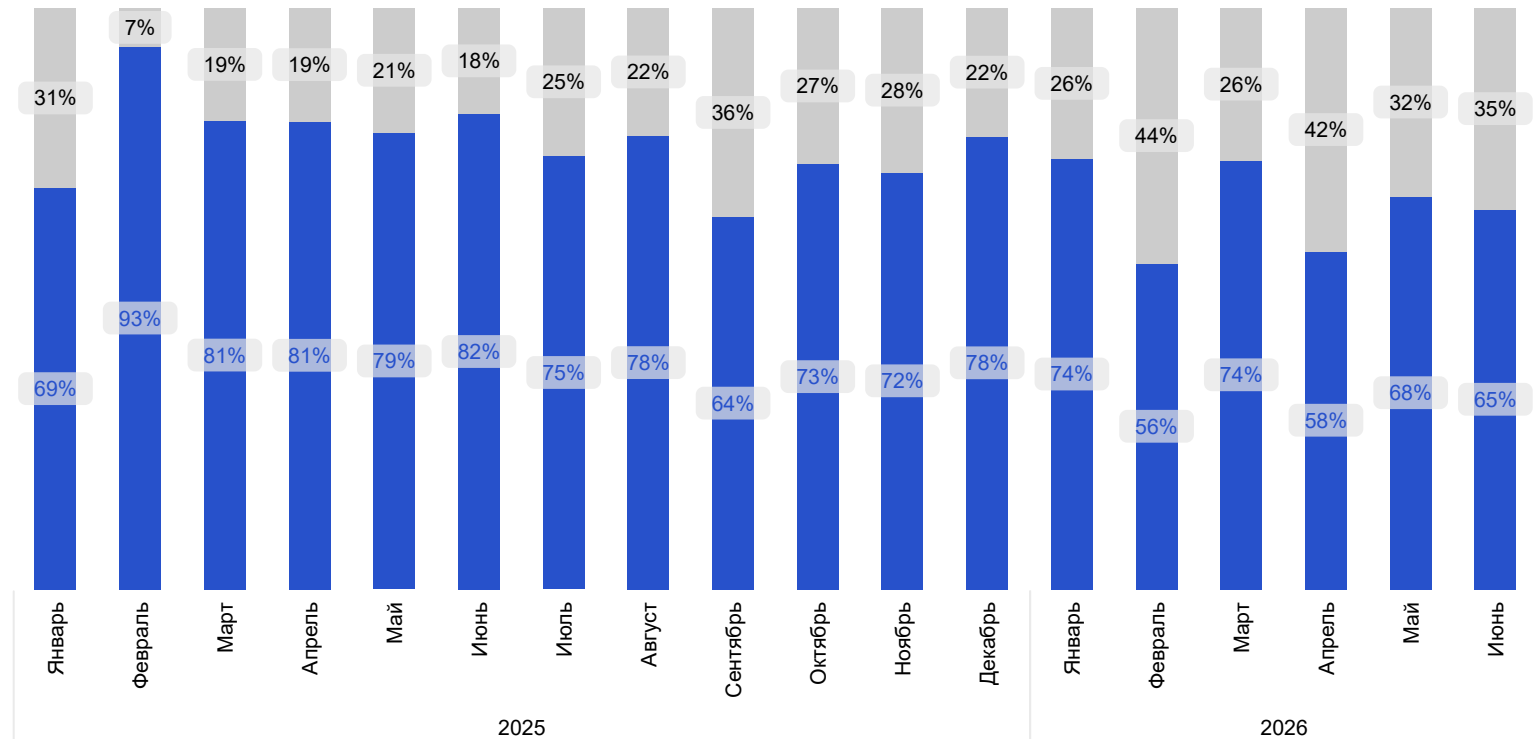
ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

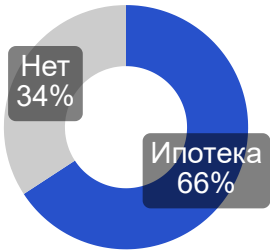
Класс:ВСЕ КЛАССЫ

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

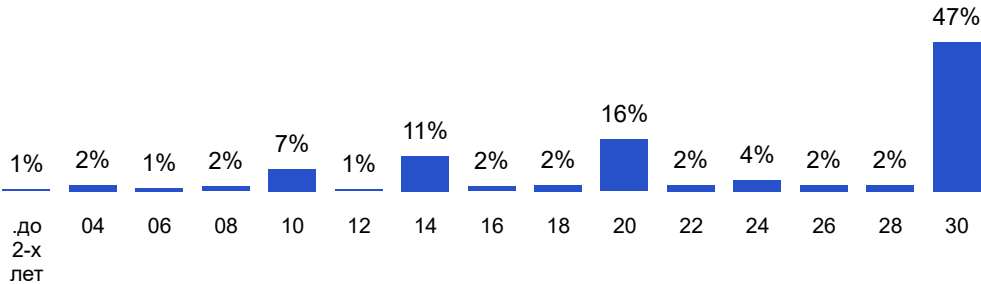
Ипотека Нет



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
Волгоградская область	256	149

Динамика
26/25

↓ -41,8%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026
Волгоградская область	81,0%	65,9%

Динамика
26/25

↓ -18,6%

Средний срок обременения в ипотечной
сделке, лет

Локация	2025	2026
Волгоградская область	25,1	22,9

Динамика
26/25

↓ -8,8%

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

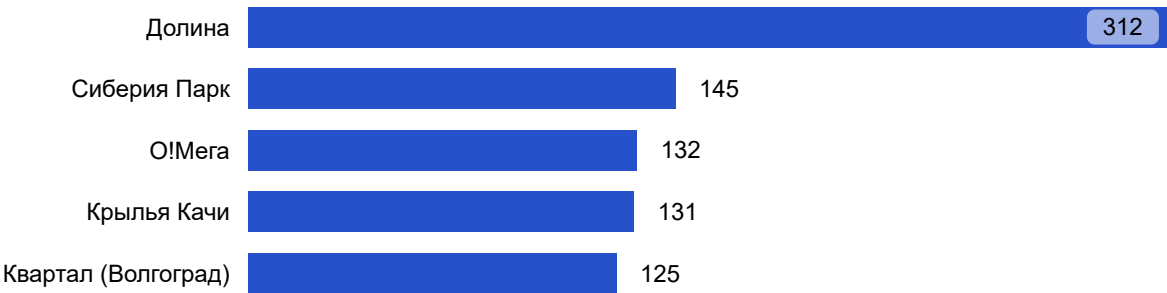
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-июнь

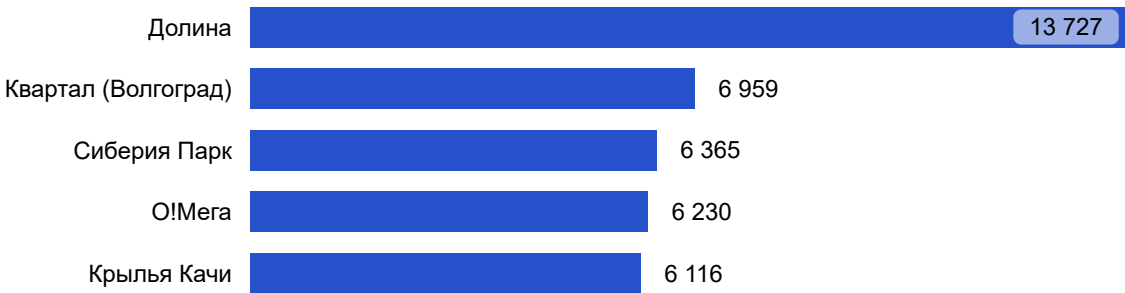
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоград. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

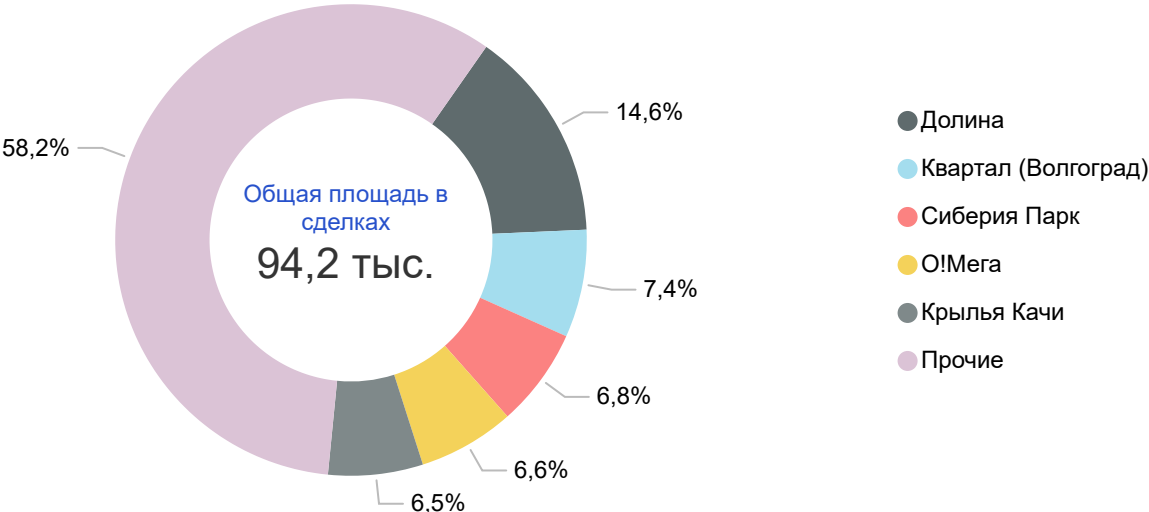
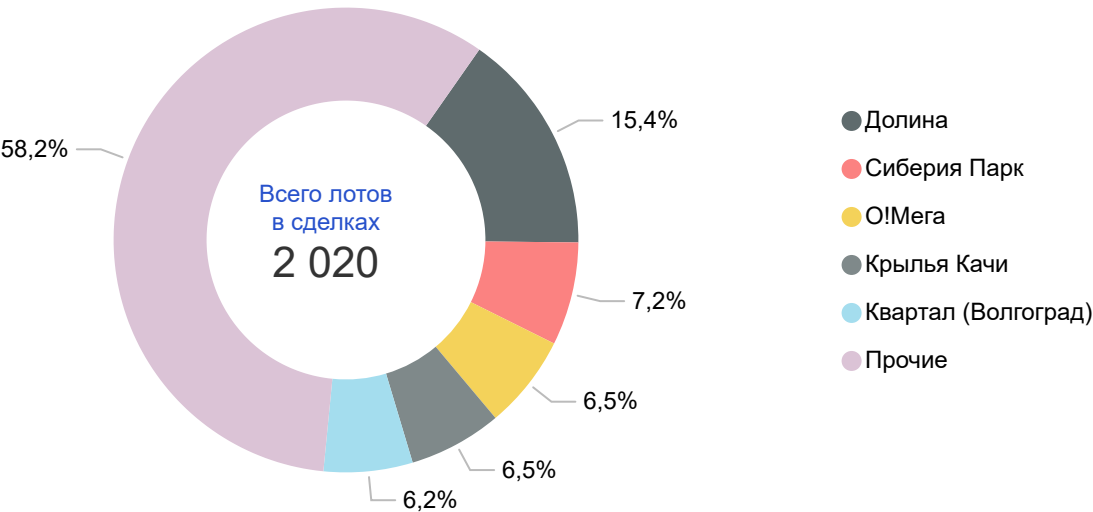
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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

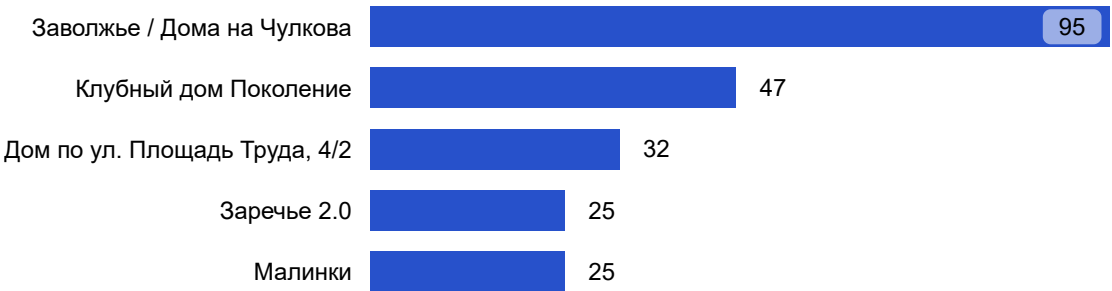
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-июнь

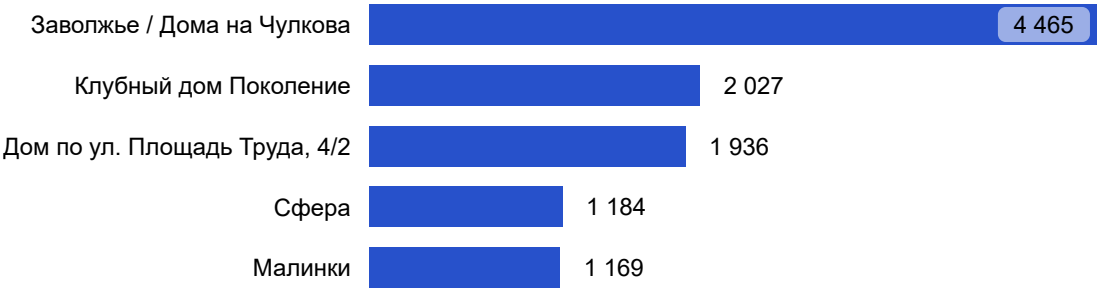
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

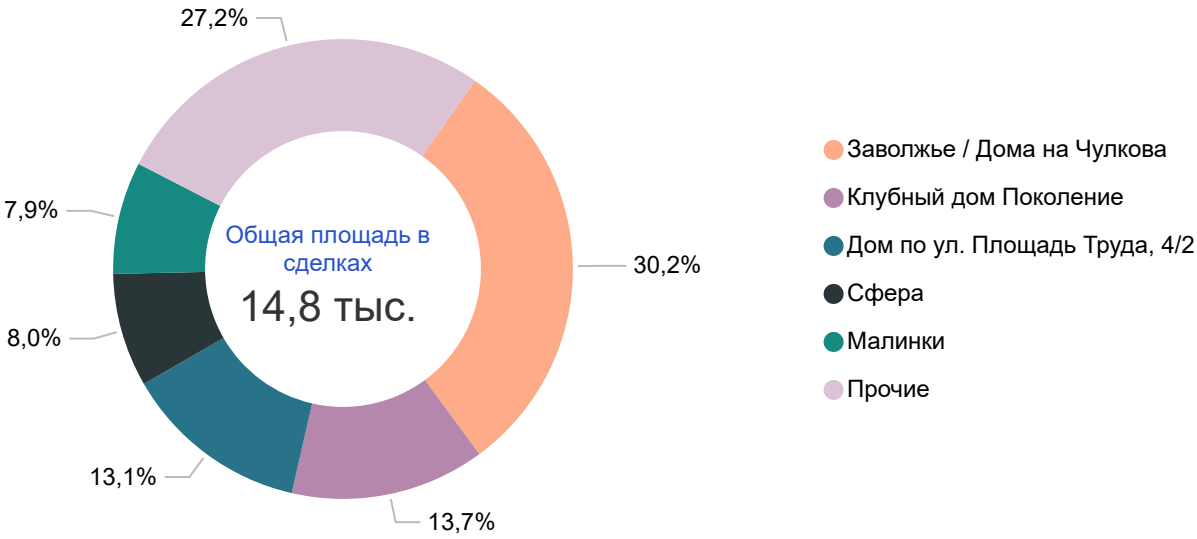
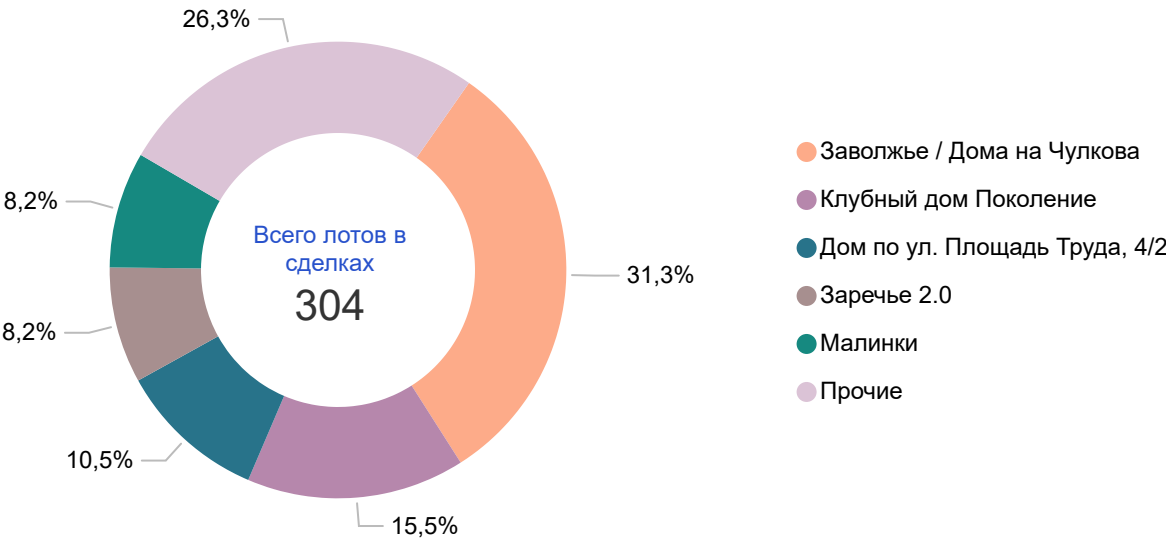
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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

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

Период: [январь-июнь](#)

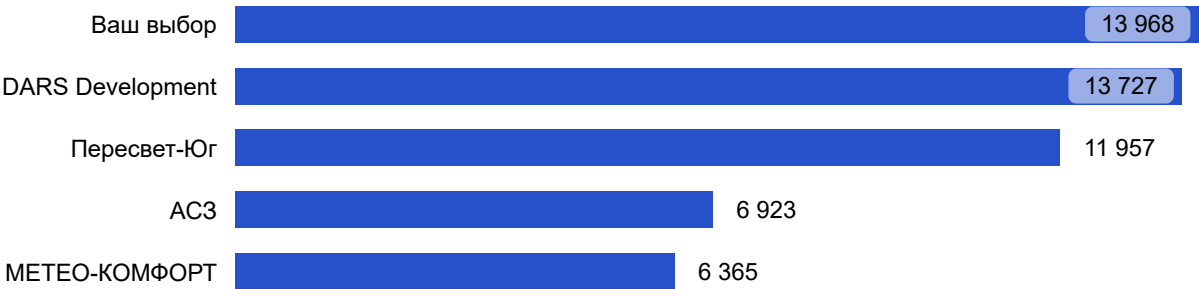
Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Волгоград. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

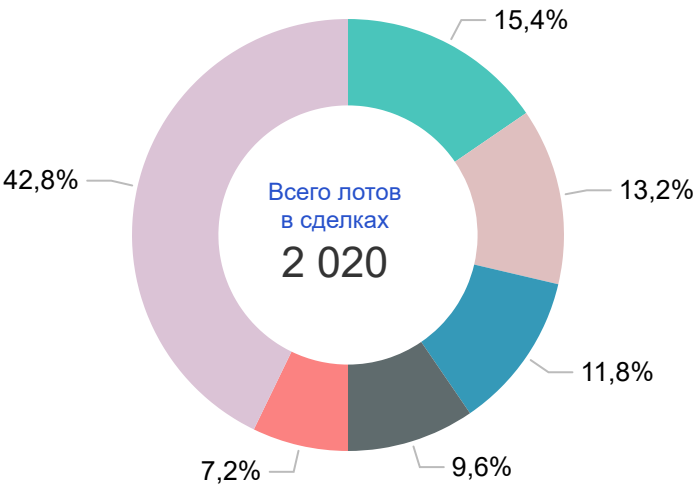
Кол-во, шт



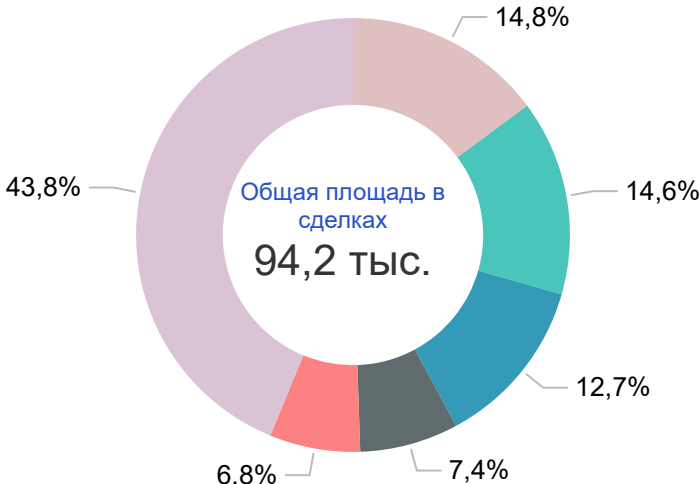
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- ДARS Development
- Ваш выбор
- Пересвет-Юг
- АСЗ
- МЕТЕО-КОМФОРТ
- Прочие



- Ваш выбор
- ДARS Development
- Пересвет-Юг
- АСЗ
- МЕТЕО-КОМФОРТ
- Прочие

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

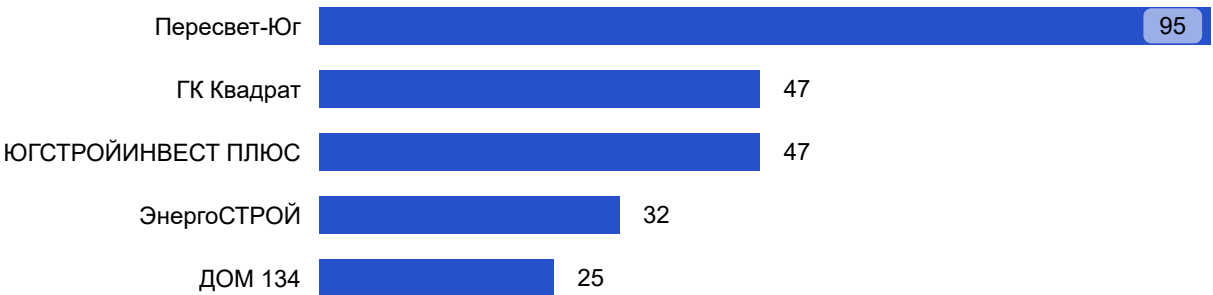
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-июнь

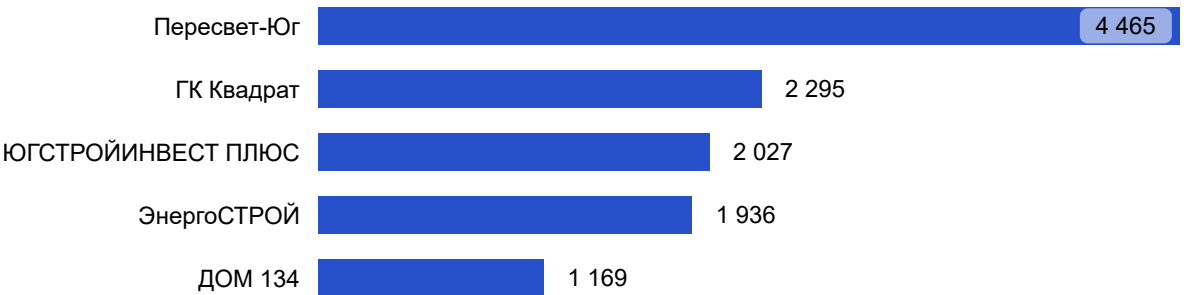
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

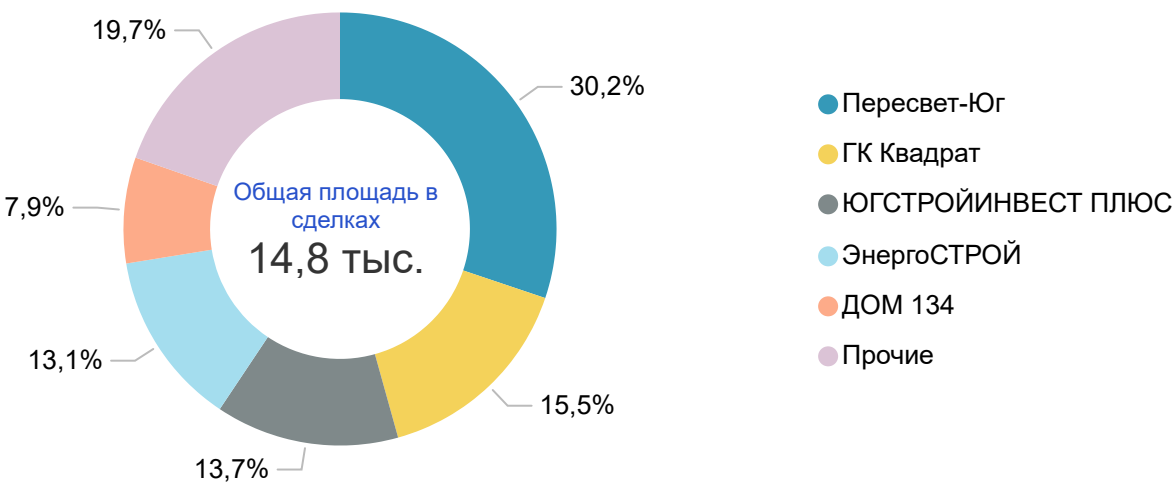
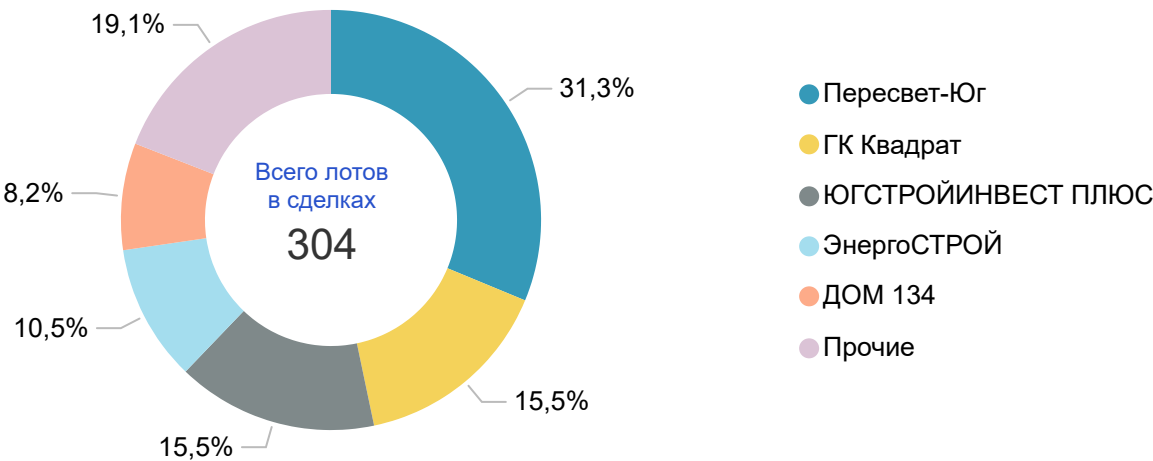
Кол-во, шт



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

Волгоград

Цена кв.м, тыс. руб

Кол-во лотов, тыс.шт

Ср.стоимость лота, млн руб

Ср. площадь лота, кв.м

100%

100%

100%

100%

2025 Январь	124,5
2025 Февраль	124,7 (100,2%)
2025 Март	128,5 (103,0%)
2025 Апрель	126,8 (98,7%)
2025 Май	128,1 (101,0%)
2025 Июнь	126,7 (98,9%)
2025 Июль	127,1 (100,3%)
2025 Август	127,2 (100,1%)
2025 Сентябрь	125,6 (98,8%)
2025 Октябрь	127,0 (101,1%)
2025 Ноябрь	128,1 (100,8%)
2025 Декабрь	128,4 (100,2%)
2026 Январь	129,7 (101,0%)
2026 Февраль	134,3 (103,5%)
2026 Март	134,5 (100,2%)
2026 Апрель	133,8 (99,4%)
2026 Май	133,2 (99,6%)
2026 Июнь	133,9 (100,5%)
2026 Июль	130,8 (97,7%)

2025 Январь	6,0
2025 Февраль	6,4 (106,4%)
2025 Март	6,4 (100,4%)
2025 Апрель	6,5 (102,0%)
2025 Май	6,1 (93,4%)
2025 Июнь	6,9 (113,3%)
2025 Июль	6,0 (86,6%)
2025 Август	5,7 (95,5%)
2025 Сентябрь	5,8 (100,8%)
2025 Октябрь	5,3 (91,3%)
2025 Ноябрь	5,7 (107,5%)
2025 Декабрь	6,1 (107,1%)
2026 Январь	5,6 (91,9%)
2026 Февраль	5,9 (105,7%)
2026 Март	5,6 (95,8%)
2026 Апрель	5,8 (103,1%)
2026 Май	7,1 (121,2%)
2026 Июнь	6,9 (97,7%)
2026 Июль	6,4 (93,5%)

2025 Январь	6,2
2025 Февраль	6,1 (98,3%)
2025 Март	6,3 (103,2%)
2025 Апрель	6,2 (98,6%)
2025 Май	6,3 (101,7%)
2025 Июнь	6,1 (96,6%)
2025 Июль	6,3 (102,1%)
2025 Август	6,3 (100,0%)
2025 Сентябрь	6,2 (98,3%)
2025 Октябрь	6,3 (101,9%)
2025 Ноябрь	6,2 (99,5%)
2025 Декабрь	6,1 (97,9%)
2026 Январь	6,3 (102,4%)
2026 Февраль	6,5 (103,4%)
2026 Март	6,5 (100,4%)
2026 Апрель	6,4 (98,9%)
2026 Май	6,5 (100,8%)
2026 Июнь	6,5 (100,1%)
2026 Июль	6,3 (97,2%)

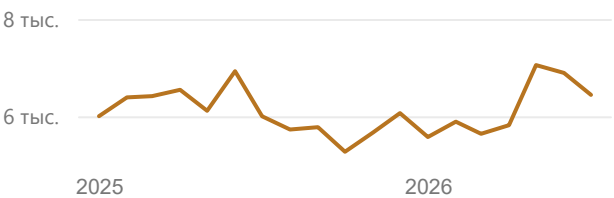
2025 Январь	50,1
2025 Февраль	49,2 (98,2%)
2025 Март	49,3 (100,2%)
2025 Апрель	49,2 (99,8%)
2025 Май	49,5 (100,7%)
2025 Июнь	48,4 (97,7%)
2025 Июль	49,3 (101,8%)
2025 Август	49,2 (99,9%)
2025 Сентябрь	49,0 (99,6%)
2025 Октябрь	49,4 (100,8%)
2025 Ноябрь	48,7 (98,6%)
2025 Декабрь	47,6 (97,7%)
2026 Январь	48,2 (101,3%)
2026 Февраль	48,2 (99,9%)
2026 Март	48,3 (100,2%)
2026 Апрель	48,0 (99,5%)
2026 Май	48,6 (101,2%)
2026 Июнь	48,4 (99,6%)
2026 Июль	48,2 (99,4%)

105,1%

107,3%

101%

96,1%



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

Волгоградская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м, тыс. руб

Кол-во лотов, тыс.шт

Ср.стоимость лота, млн руб

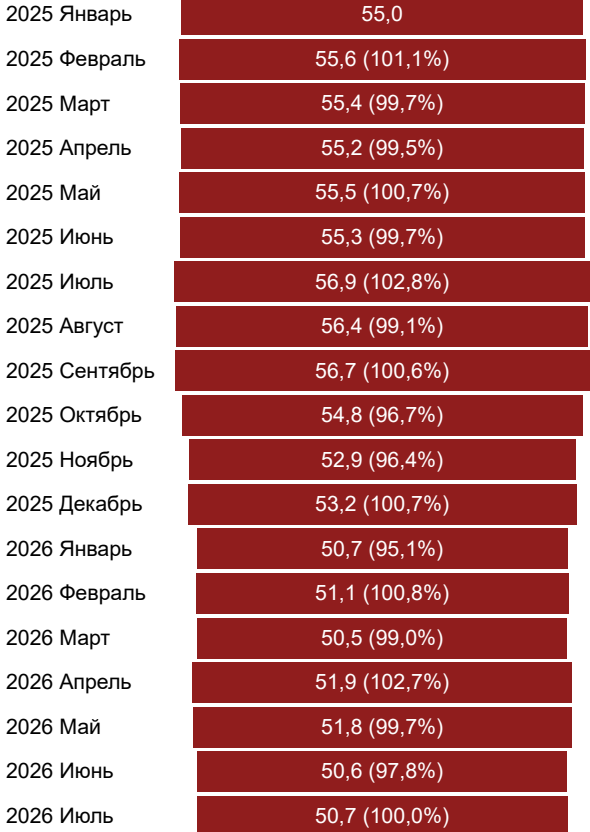
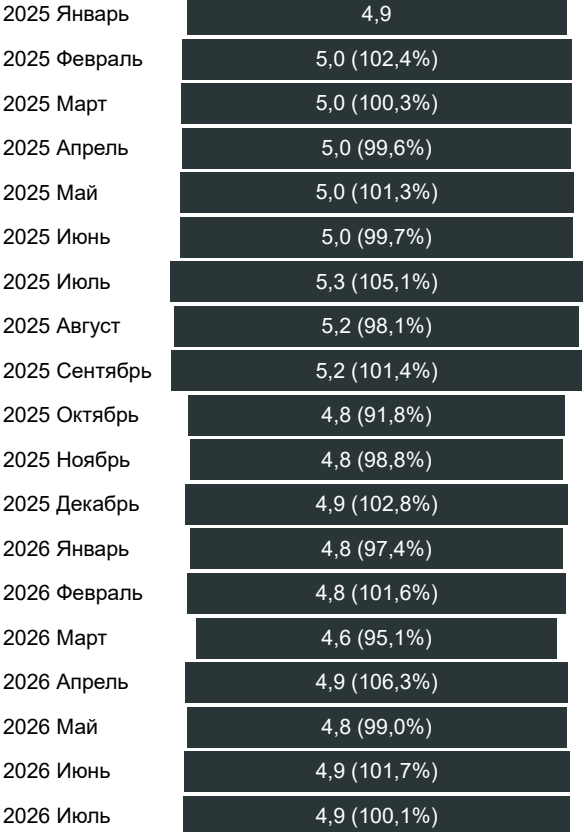
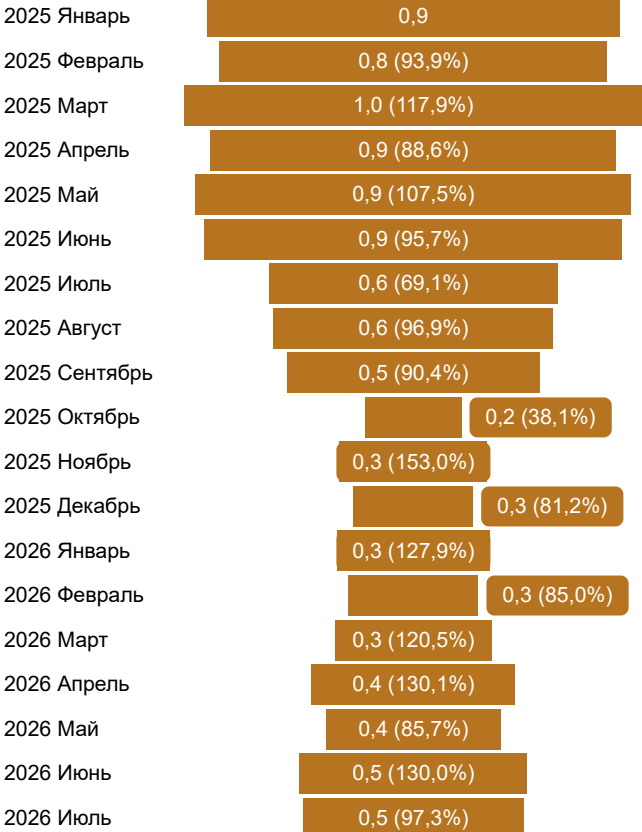
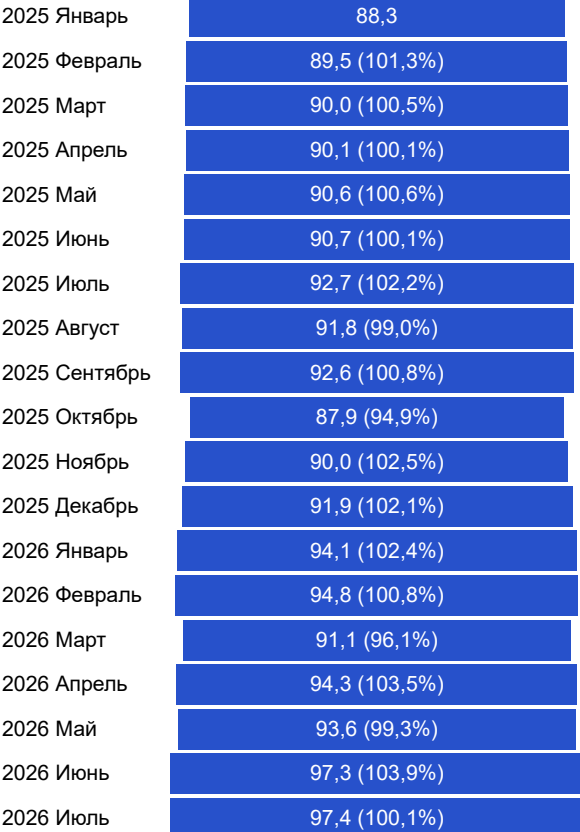
Ср. площадь лота, кв.м

100%

100%

100%

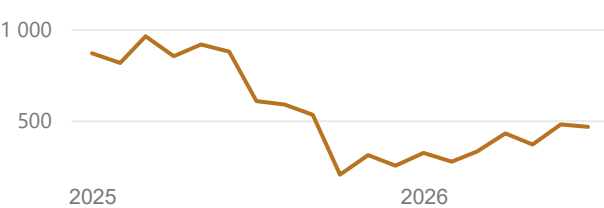
100%



110,3%



53,5%



101,6%



92,1%

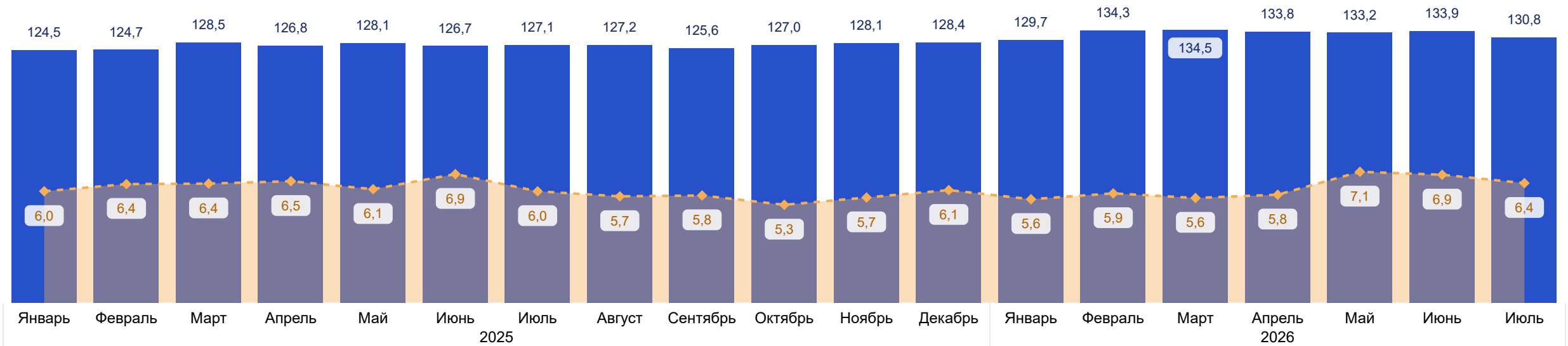


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

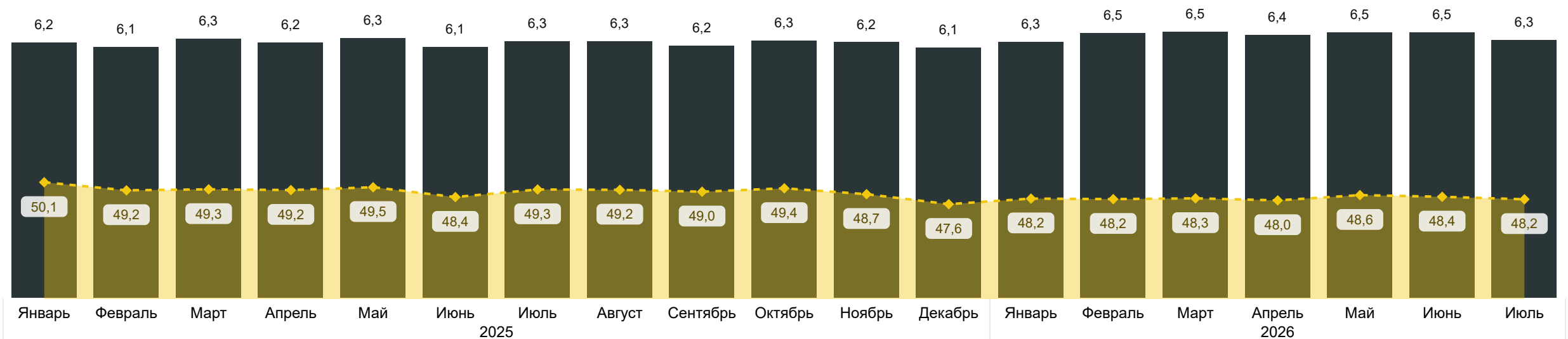
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Волгоград

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



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



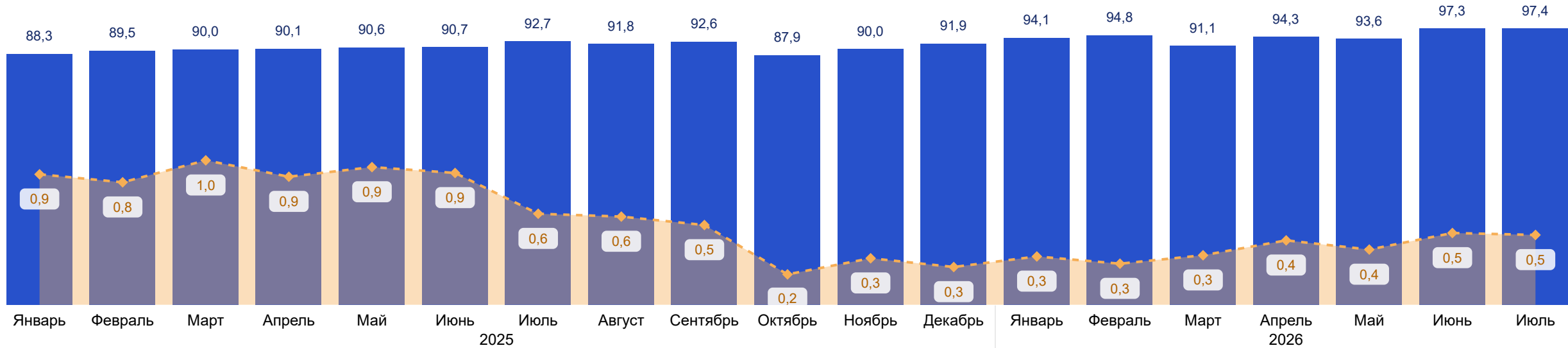
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

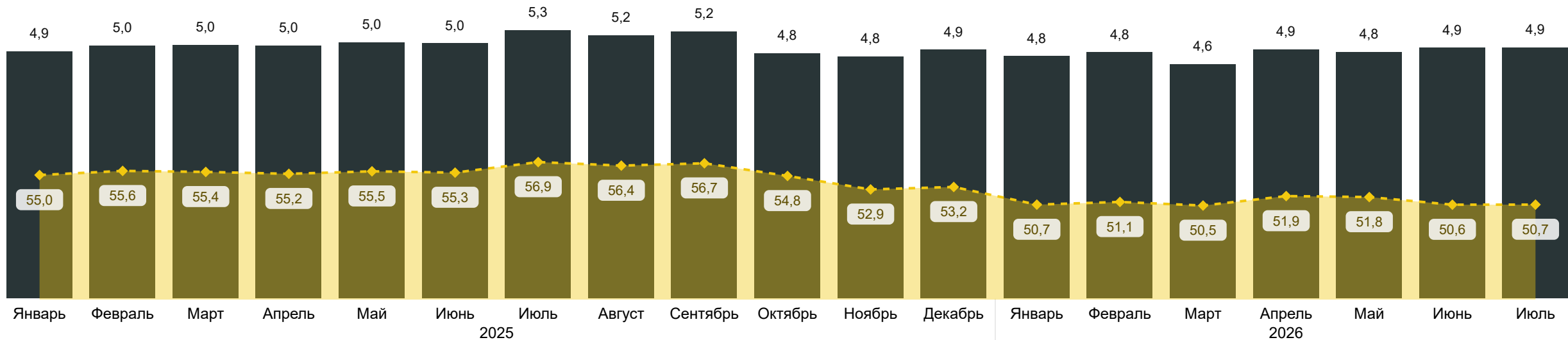
Волгоградская область

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



Волгоград			
Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес
1. Строительство не начато			
Ср.цена кв.м, тыс.руб		119,64	
Площадь лотов в прайсе, кв.м		13,39 тыс.	
2. Работы нулевого цикла			
Ср.цена кв.м, тыс.руб	129,04	144,16	
Площадь лотов в прайсе, кв.м	37,75 тыс.	19,26 тыс.	
3. Начало монтажных работ			
Ср.цена кв.м, тыс.руб	108,81	131,87	
Площадь лотов в прайсе, кв.м	3,88 тыс.	12,75 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы			
Ср.цена кв.м, тыс.руб	116,61	136,89	196,51
Площадь лотов в прайсе, кв.м	87,47 тыс.	88,15 тыс.	4,33 тыс.
6. Введен в эксплуатацию			
Ср.цена кв.м, тыс.руб	116,69	135,93	168,88
Площадь лотов в прайсе, кв.м	5,74 тыс.	27,05 тыс.	10,46 тыс.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Волгоградская область

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт
1. Строительство не начато		
Ср.цена кв.м, тыс.руб	94,99	104,98
Площадь лотов в прайсе, кв.м	8,02 тыс.	6,25 тыс.
3. Начало монтажных работ		
Ср.цена кв.м, тыс.руб		116,64
Площадь лотов в прайсе, кв.м		1,26 тыс.
4. Монтажные и отделочные работы		
Ср.цена кв.м, тыс.руб		87,90
Площадь лотов в прайсе, кв.м		6,20 тыс.
6. Введен в эксплуатацию		
Ср.цена кв.м, тыс.руб		101,59
Площадь лотов в прайсе, кв.м		1,77 тыс.