



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2025-2026 ГГ.

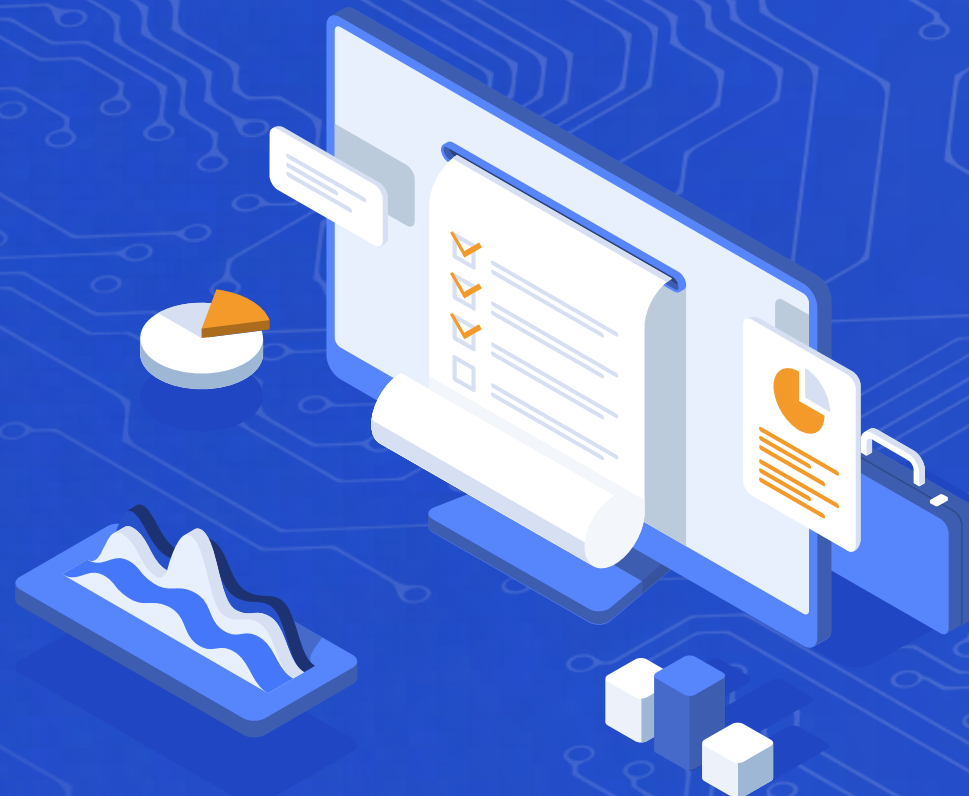
Г. СОЧИ

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.

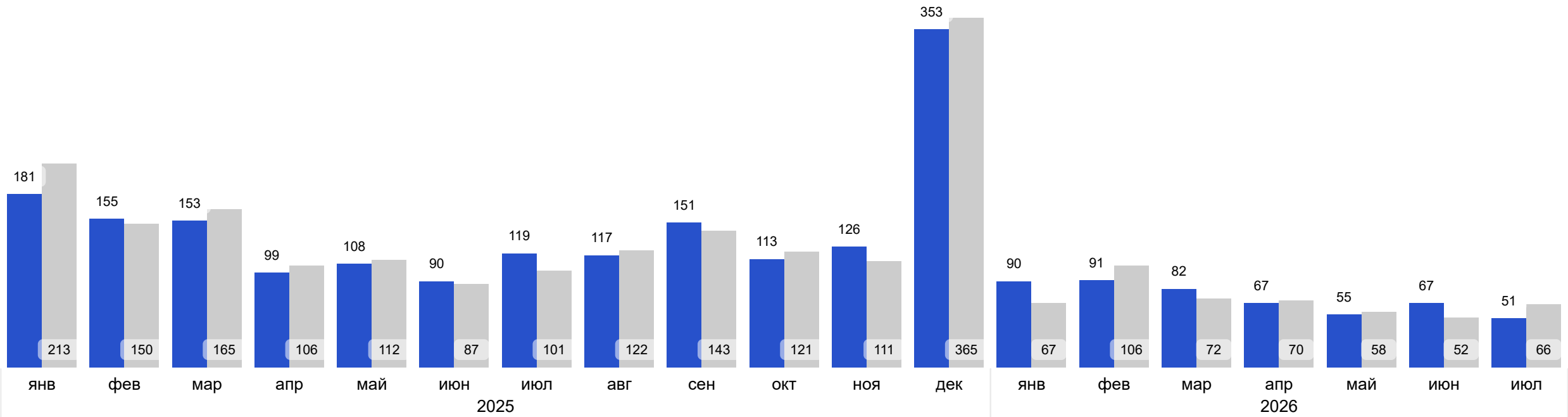
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и, как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьироваться по объективным и субъективным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



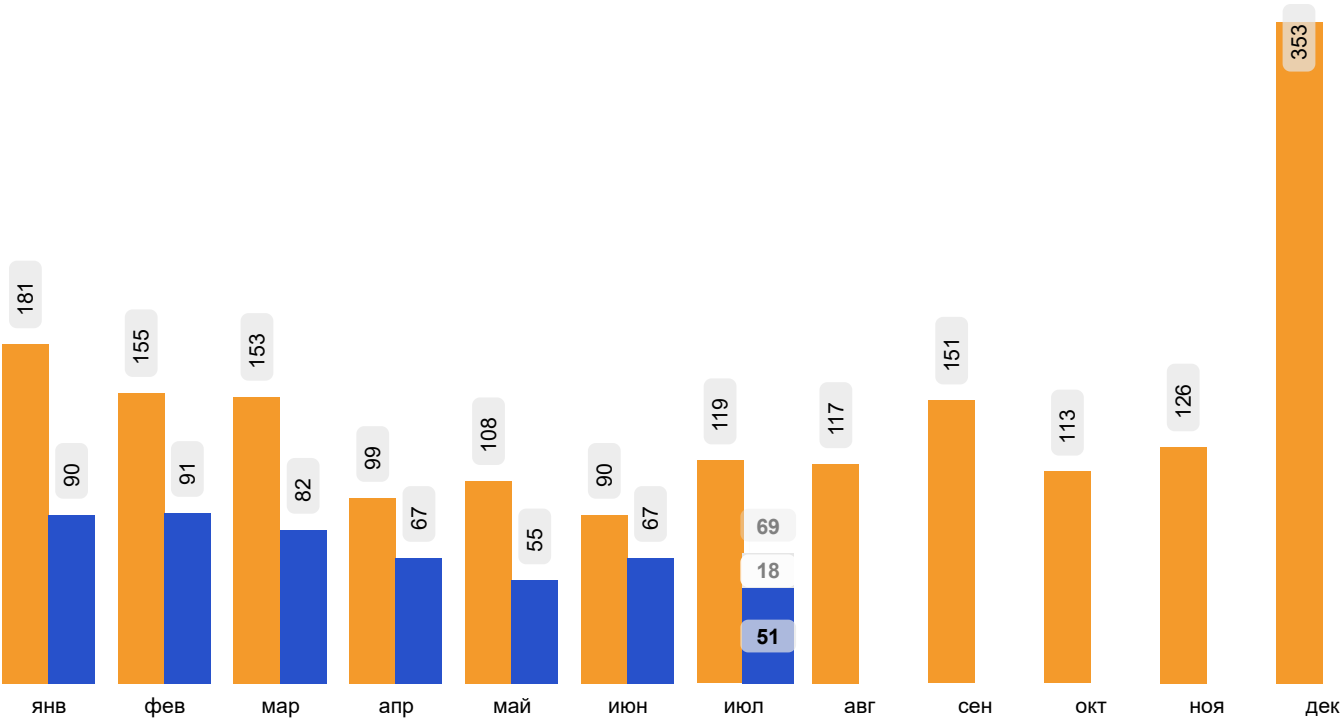
* Данные за июль 2026 г. неполные по дате договора.

по Дате регистрации
по Дате договора

Период: январь-июнь

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	0,79 тыс.	0,45 тыс.	↓ -42,5%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД
Локация

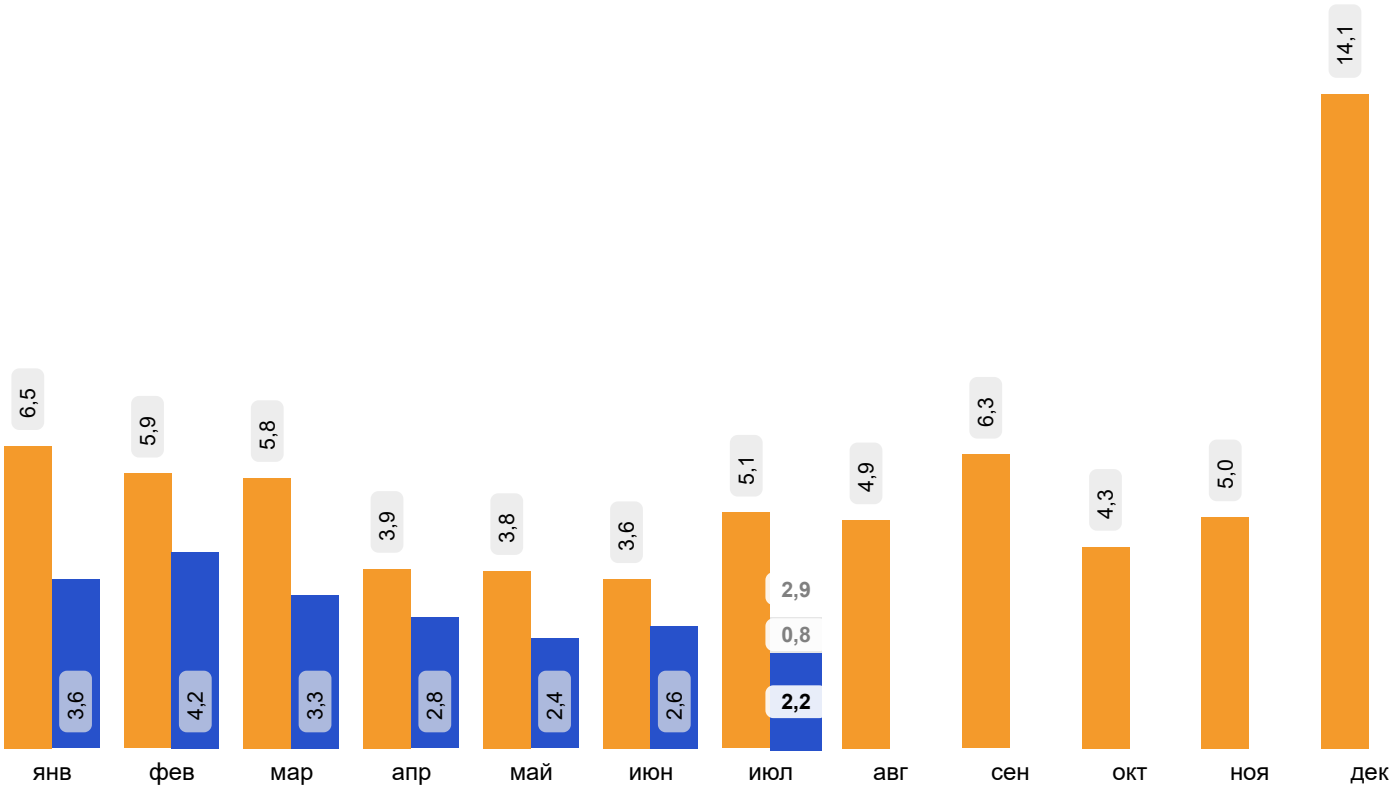
■ Прогнозные показатели

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

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

Период: январь-июнь

ГД 2025 2026



Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2025	2026
Сочи	29,5 тыс.	18,9 тыс.

Динамика 26/25

↓ -35,9%

Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2025	2026
Сочи	37,5	41,9

Динамика 26/25

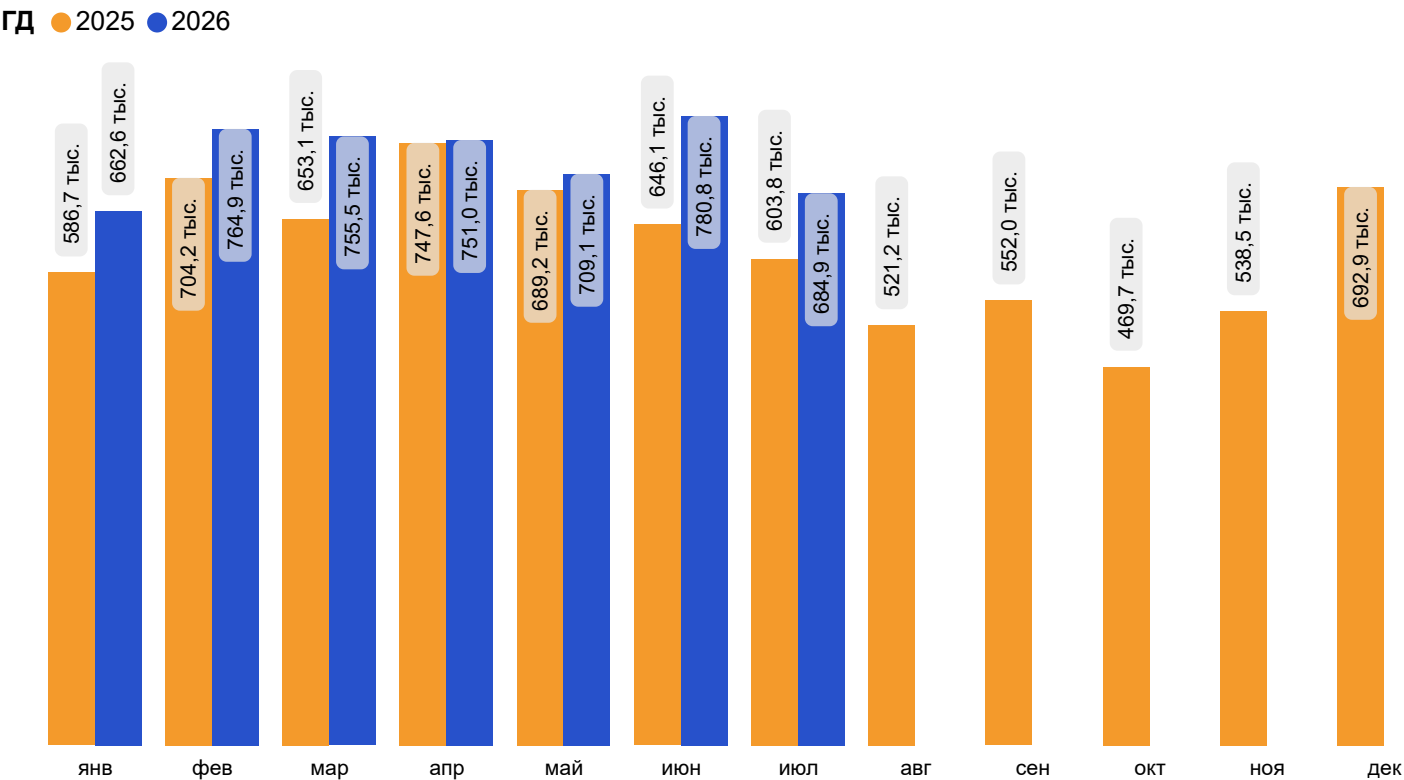
↑ 11,5%

Прогнозные показатели

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

Период: январь-июнь

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



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	19,6 млрд	13,9 млрд

Динамика
26/25

↓ -29,1%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	664,9 тыс.	736,8 тыс.

Динамика
26/25

↑ 10,8%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	24,9 млн	30,8 млн

Динамика
26/25

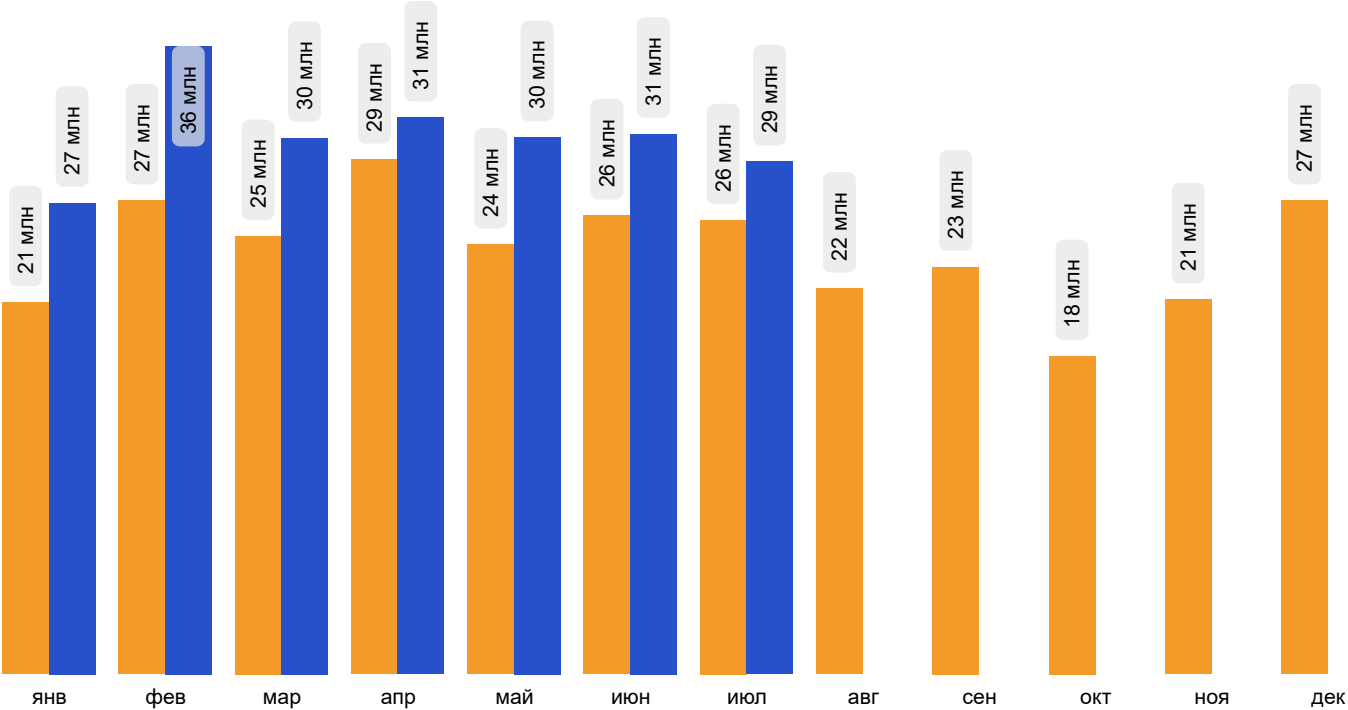
↑ 23,7%

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

Период: январь-июнь

Сочи. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД 2025 2026



Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	19,6 млрд	13,9 млрд

Динамика 26/25

↓ -29,1%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	664,9 тыс.	736,8 тыс.

Динамика 26/25

↑ 10,8%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Сочи	24,9 млн	30,8 млн

Динамика 26/25

↑ 23,7%

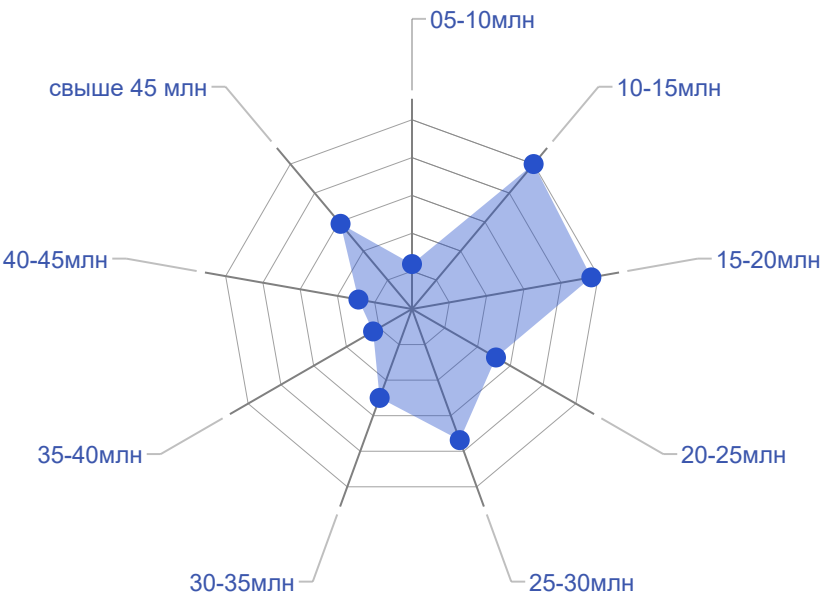
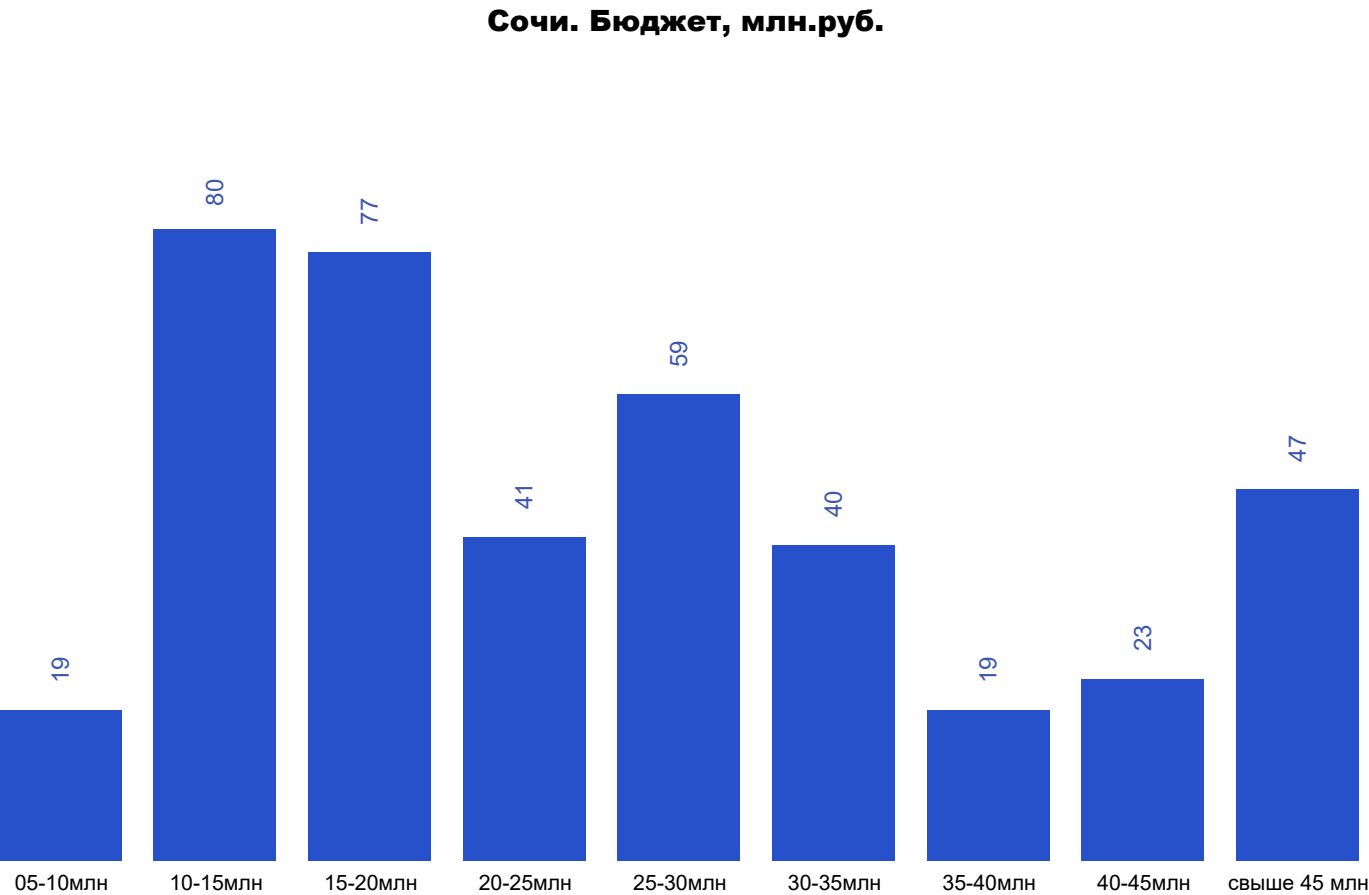
* Данные за июль 2026 г. неполные по дате договора.

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

Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Бюджет, млн.руб.

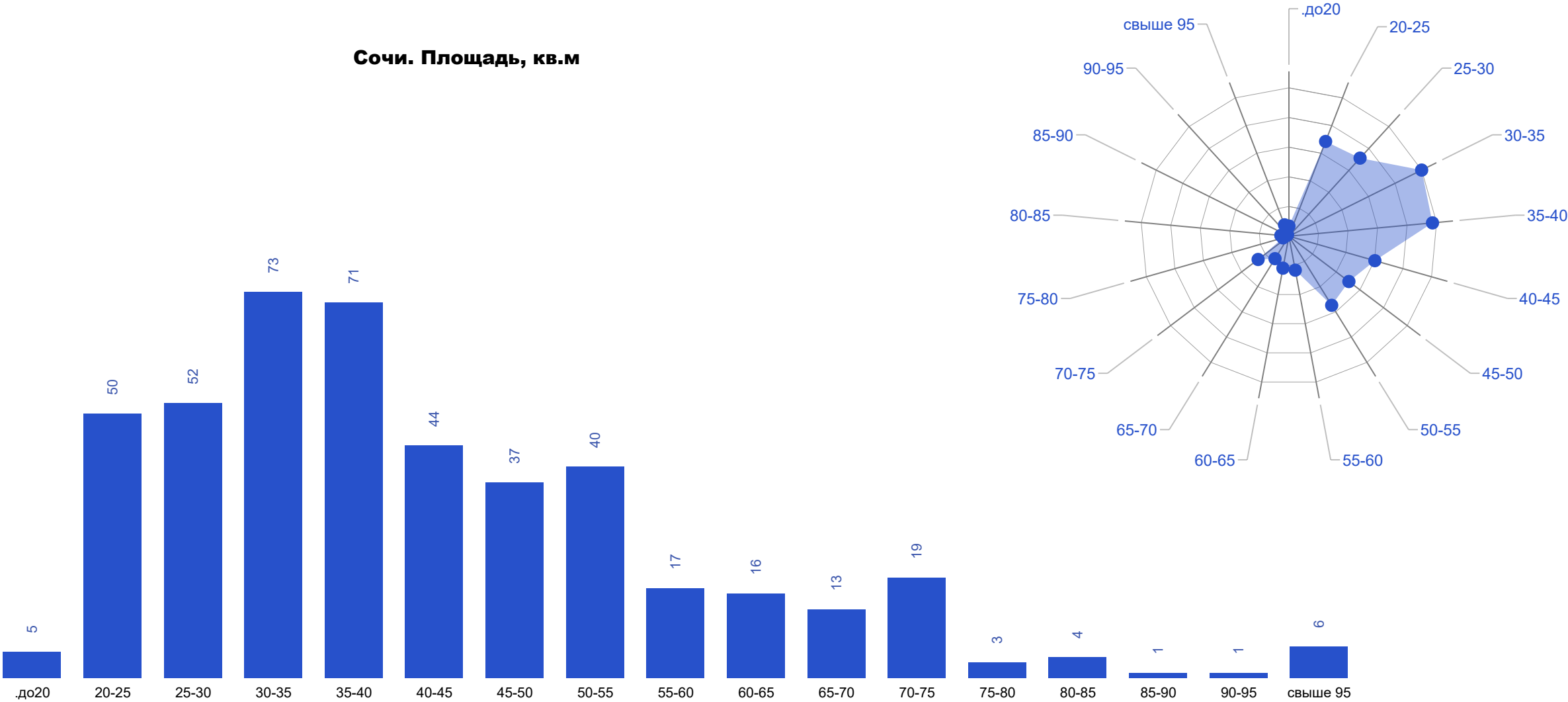


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Площадь, кв.м



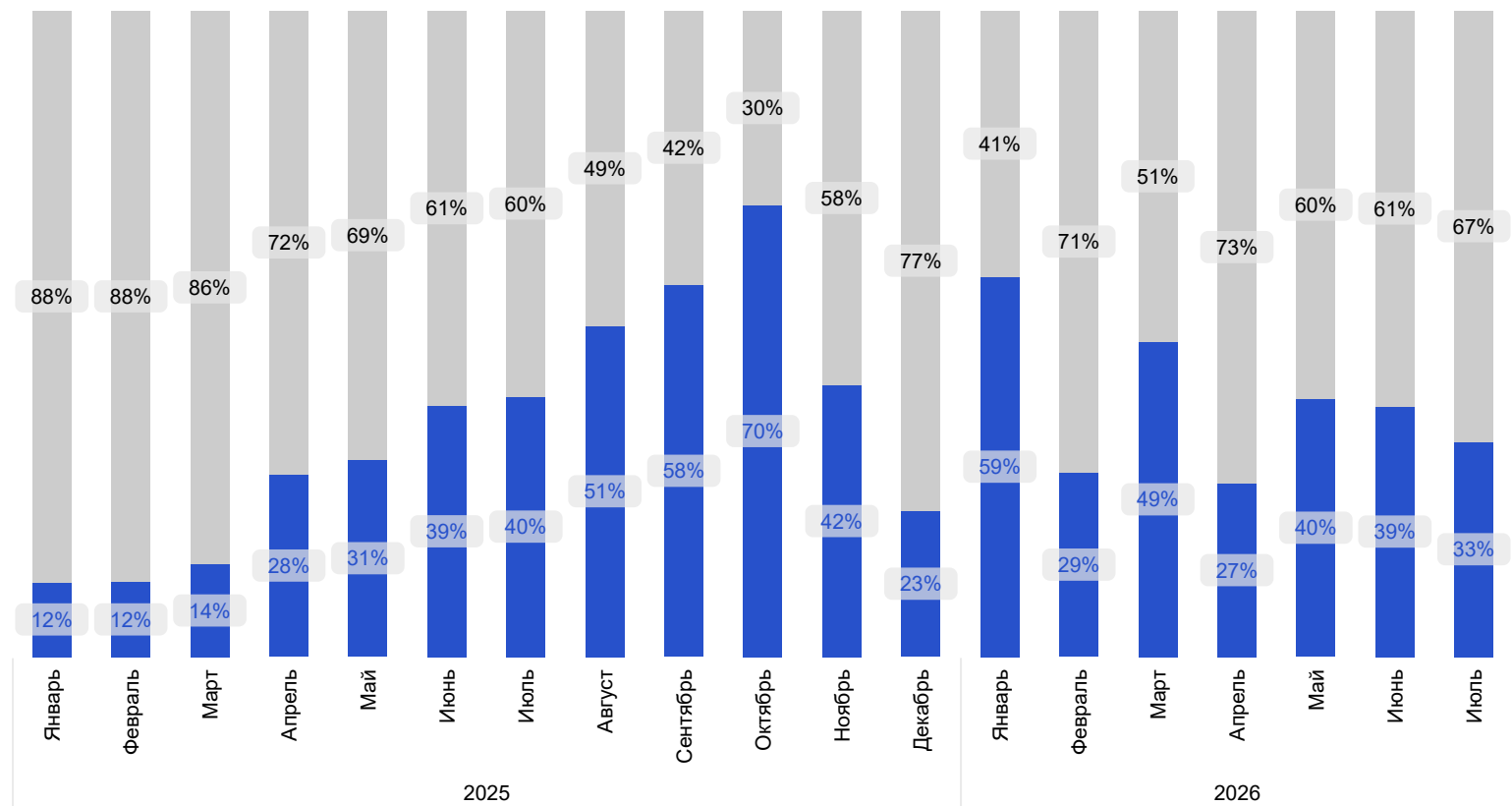
ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

Ипотека Нет

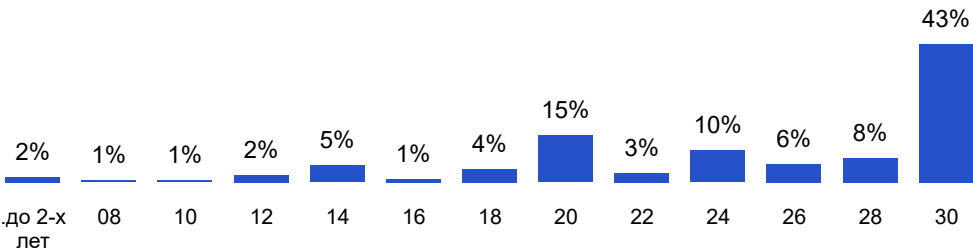
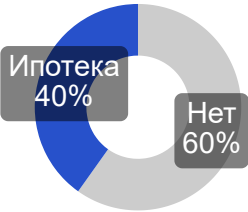
Сочи. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ



Доля лотов в сделках с ипотекой, 2026 г.

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



Период: январь-июнь

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Динамика 26/25

Локация	2025	2026
Сочи	157	185

↑ 17,8%

Доля сделок с ипотекой

Динамика 26/25

Локация	2025	2026
Сочи	20,0%	40,9%

↑ 104,91%

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Динамика 26/25

Локация	2025	2026
Сочи	26,2	25,5

↓ -2,48%

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

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

bnMAP.pro

Период: январь-июль

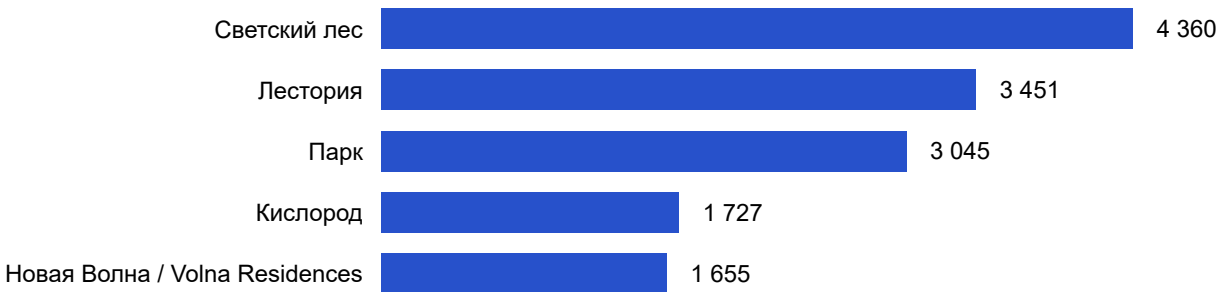
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

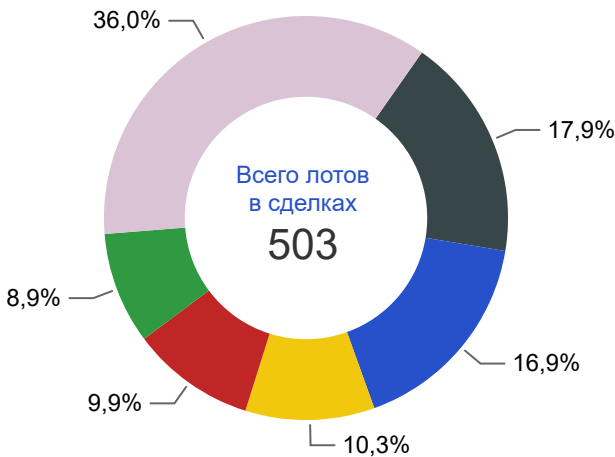
Кол-во, шт



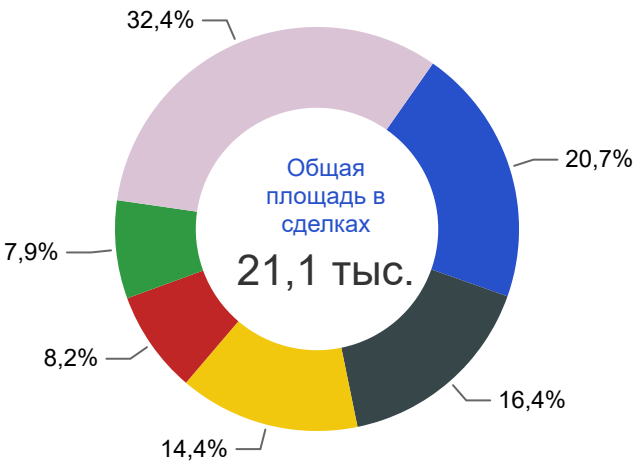
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



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



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

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

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

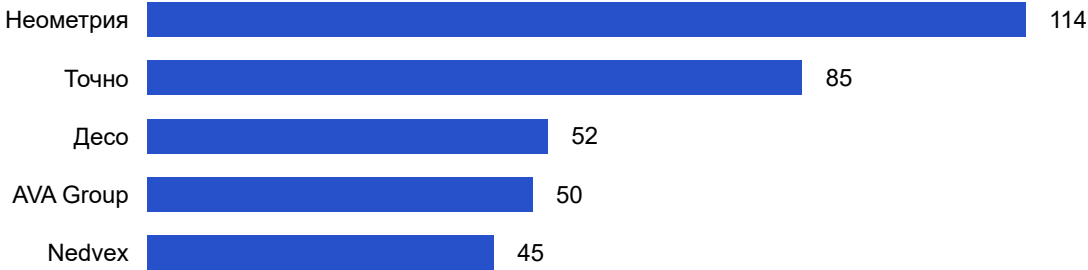
bnMAP.pro

Период: январь-июль

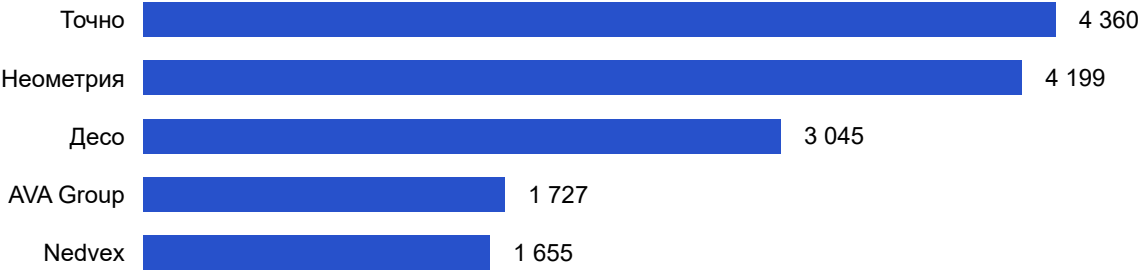
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

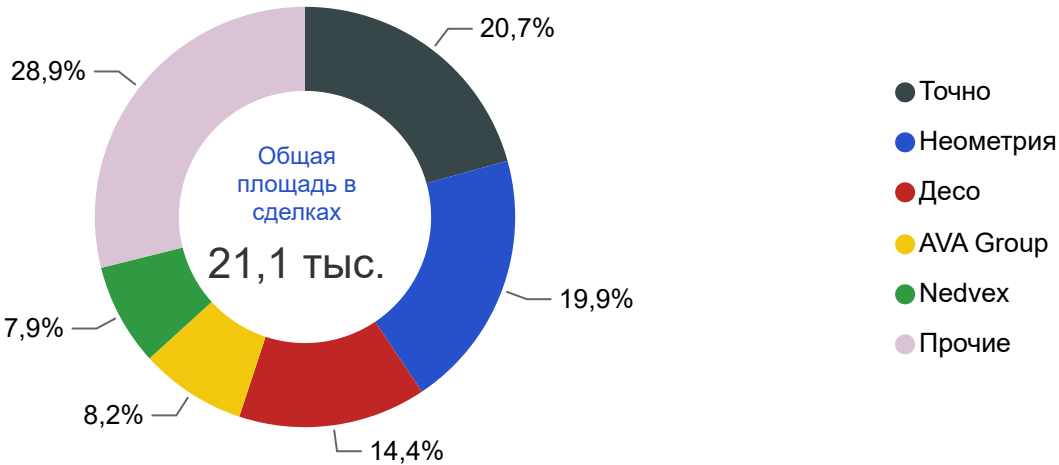
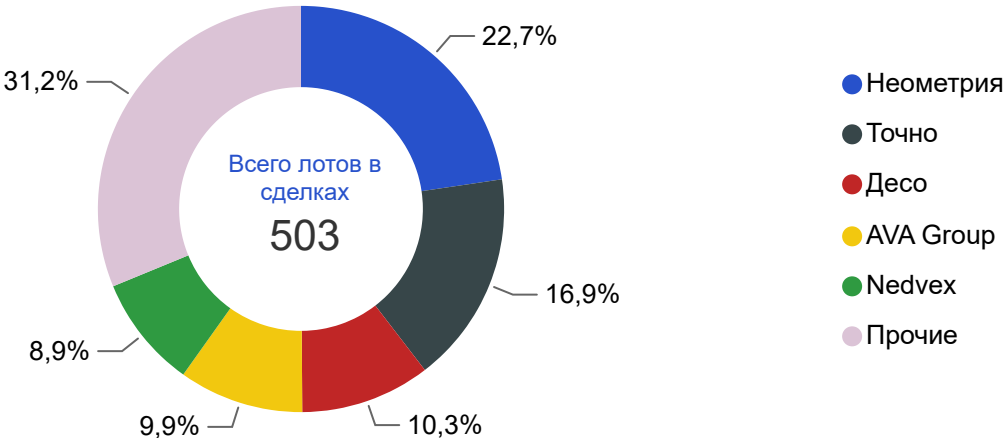
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Сочи

Цена кв.м.,руб

100%

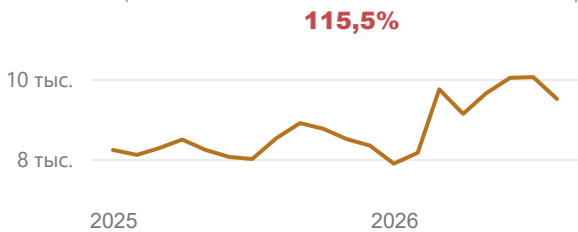
2025 Январь	722,4 тыс.
2025 Февраль	753,2 тыс. (104,26%)
2025 Март	760,9 тыс. (101,02%)
2025 Апрель	782,1 тыс. (102,8%)
2025 Май	781,3 тыс. (99,89%)
2025 Июнь	789,4 тыс. (101,04%)
2025 Июль	790,7 тыс. (100,16%)
2025 Август	726,9 тыс. (91,93%)
2025 Сентябрь	738,0 тыс. (101,53%)
2025 Октябрь	739,5 тыс. (100,21%)
2025 Ноябрь	758,0 тыс. (102,5%)
2025 Декабрь	783,3 тыс. (103,33%)
2026 Январь	783,2 тыс. (99,99%)
2026 Февраль	790,7 тыс. (100,96%)
2026 Март	797,2 тыс. (100,81%)
2026 Апрель	780,1 тыс. (97,86%)
2026 Май	787,5 тыс. (100,94%)
2026 Июнь	782,0 тыс. (99,31%)
2026 Июль	772,9 тыс. (98,83%)
2026 Август	768,2 тыс. (99,4%)



Кол-во лотов, шт

100%

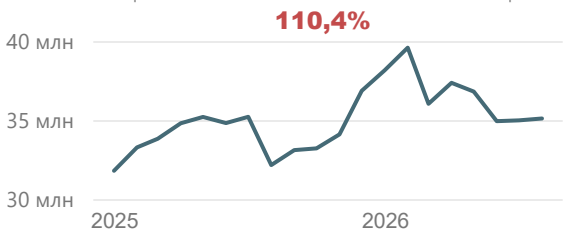
2025 Январь	8,2 тыс.
2025 Февраль	8,1 тыс. (98,49%)
2025 Март	8,3 тыс. (102,01%)
2025 Апрель	8,5 тыс. (102,67%)
2025 Май	8,2 тыс. (96,97%)
2025 Июнь	8,1 тыс. (97,84%)
2025 Июль	8,0 тыс. (99,37%)
2025 Август	8,5 тыс. (106,45%)
2025 Сентябрь	8,9 тыс. (104,47%)
2025 Октябрь	8,8 тыс. (98,43%)
2025 Ноябрь	8,5 тыс. (97,02%)
2025 Декабрь	8,3 тыс. (98,09%)
2026 Январь	7,9 тыс. (94,59%)
2026 Февраль	8,2 тыс. (103,46%)
2026 Март	9,7 тыс. (119,43%)
2026 Апрель	9,1 тыс. (93,71%)
2026 Май	9,6 тыс. (105,65%)
2026 Июнь	10,0 тыс. (103,99%)
2026 Июль	10,0 тыс. (100,19%)
2026 Август	9,5 тыс. (94,56%)



Ср.бюджет, руб

100%

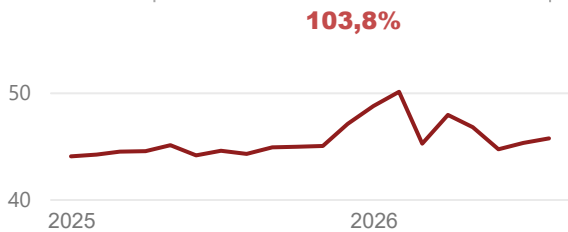
2025 Январь	31,8 млн
2025 Февраль	33,3 млн (104,65%)
2025 Март	33,8 млн (101,65%)
2025 Апрель	34,8 млн (102,9%)
2025 Май	35,2 млн (101,15%)
2025 Июнь	34,8 млн (98,9%)
2025 Июль	35,2 млн (101,14%)
2025 Август	32,1 млн (91,33%)
2025 Сентябрь	33,1 млн (102,94%)
2025 Октябрь	33,2 млн (100,34%)
2025 Ноябрь	34,1 млн (102,67%)
2025 Декабрь	36,8 млн (108,09%)
2026 Январь	38,1 млн (103,53%)
2026 Февраль	39,6 млн (103,74%)
2026 Март	36,0 млн (91,03%)
2026 Апрель	37,4 млн (103,68%)
2026 Май	36,8 млн (98,52%)
2026 Июнь	34,9 млн (94,91%)
2026 Июль	35,0 млн (100,15%)
2026 Август	35,1 млн (100,34%)



Ср. площадь лота, кв.м

100%

2025 Январь	44,0
2025 Февраль	44,2 (100,38%)
2025 Март	44,4 (100,63%)
2025 Апрель	44,5 (100,1%)
2025 Май	45,0 (101,26%)
2025 Июнь	44,1 (97,88%)
2025 Июль	44,5 (100,98%)
2025 Август	44,2 (99,34%)
2025 Сентябрь	44,8 (101,39%)
2025 Октябрь	44,9 (100,12%)
2025 Ноябрь	45,0 (100,16%)
2025 Декабрь	47,0 (104,61%)
2026 Январь	48,7 (103,54%)
2026 Февраль	50,1 (102,75%)
2026 Март	45,2 (90,29%)
2026 Апрель	47,9 (105,95%)
2026 Май	46,7 (97,6%)
2026 Июнь	44,7 (95,57%)
2026 Июль	45,3 (101,33%)
2026 Август	45,7 (100,94%)



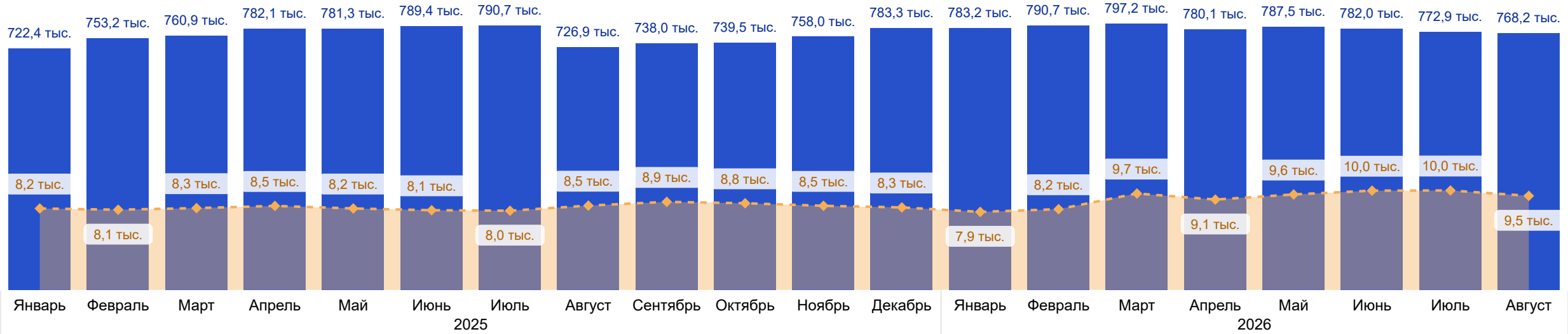
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

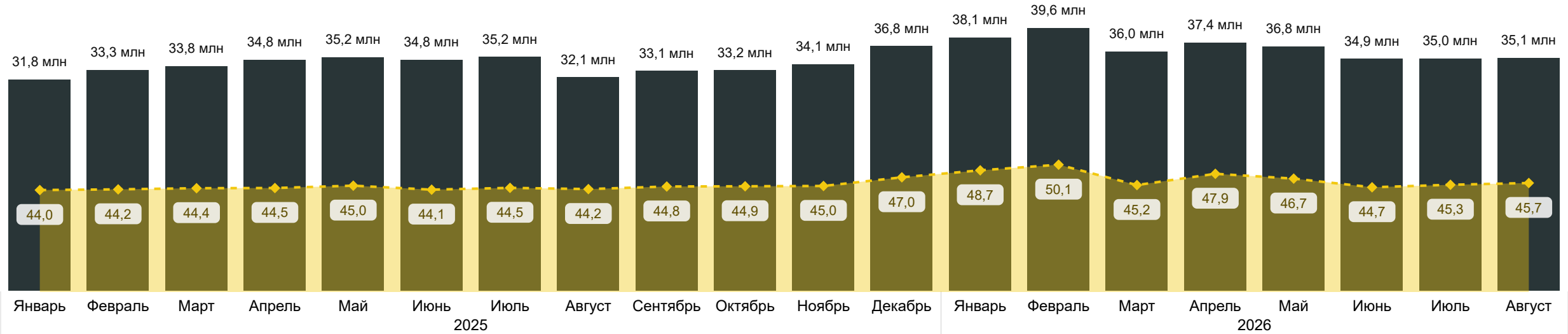
Сочи

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 АВГУСТ 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.			866,9 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м			1,6 тыс.		
2. Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.			767,7 тыс.	1 365,5 тыс.	
общая пл. в продаже, кв м			41,0 тыс.	0,5 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.		351,8 тыс.	623,5 тыс.	997,7 тыс.	1 395,0 тыс.
общая пл. в продаже, кв м		20,3 тыс.	124,1 тыс.	25,3 тыс.	22,8 тыс.
5. Получение РВЭ и благ-во тер-ии					
ср/взв цена кв.м, руб.		397,4 тыс.	736,7 тыс.		
общая пл. в продаже, кв м		7,1 тыс.	10,6 тыс.		
6. Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	301,4 тыс.	364,2 тыс.	676,6 тыс.	1 299,8 тыс.	1 440,5 тыс.
общая пл. в продаже, кв м	0,8 тыс.	28,8 тыс.	103,2 тыс.	2,5 тыс.	24,2 тыс.
7. Реконструкция					
ср/взв цена кв.м, руб.			639,9 тыс.	1 239,6 тыс.	1 971,8 тыс.
общая пл. в продаже, кв м			3,3 тыс.	11,9 тыс.	6,2 тыс.