



Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

2025-2026 ГГ.

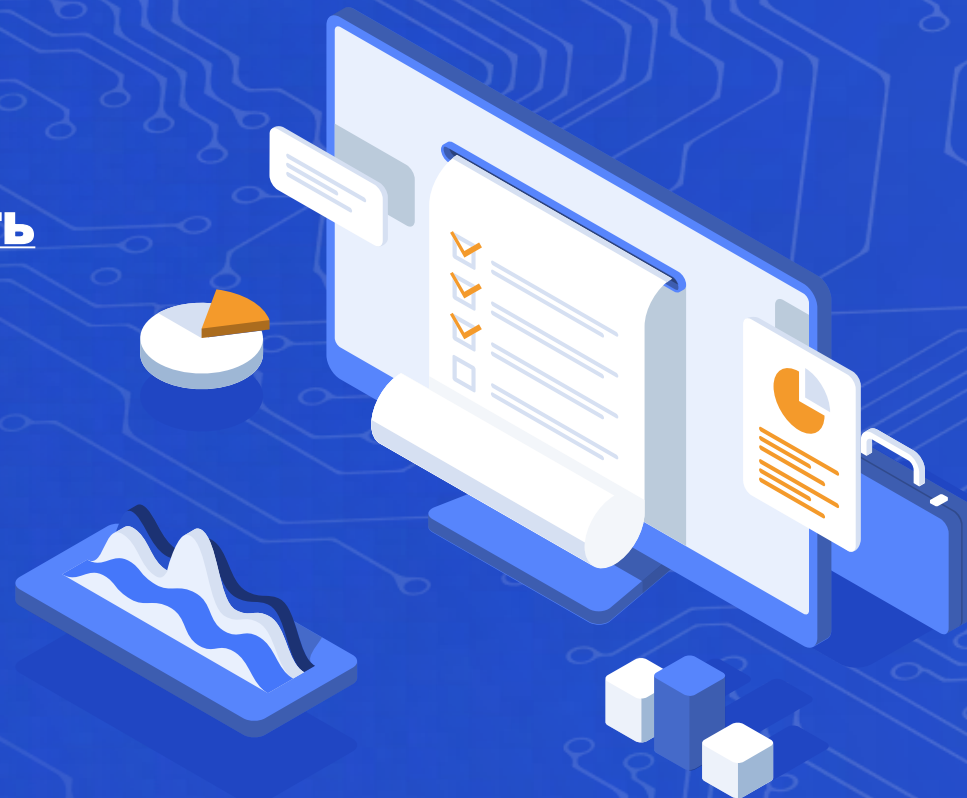
Г. КАЛИНИНГРАД И КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ

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.

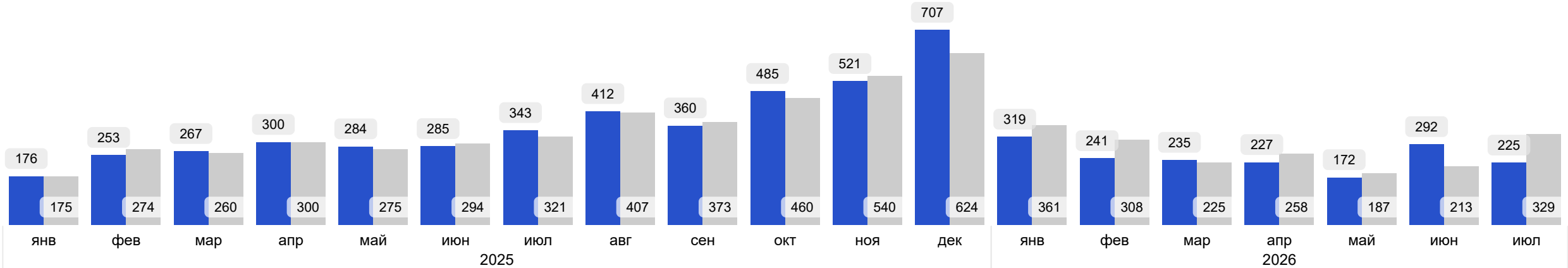
Ценообразование представлено на основе расчетных методов. **Средние** показатели рассчитаны как **средневзвешенные** показатели на группу.

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.

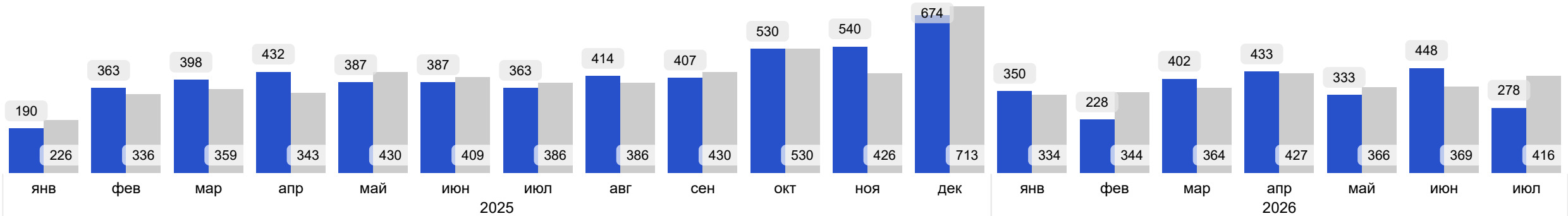
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, ШТ.,
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ, 2025-2026 ГГ.

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

Калининград



Калининградская область



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

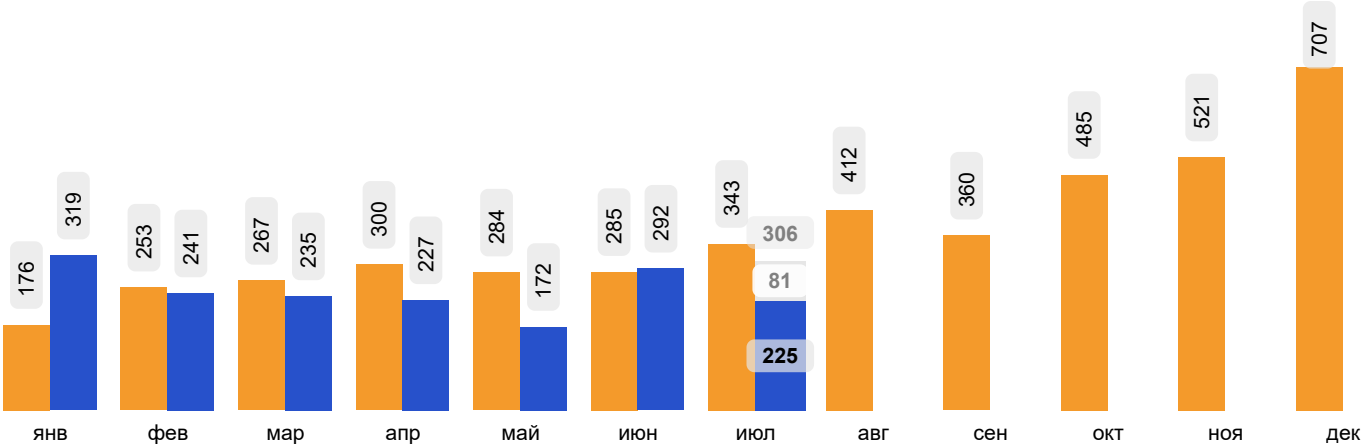
по Дате регистрации
по Дате договора

Калининград. Кол-во лотов в сделках, шт.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-июнь

ГД 2025 2026



Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

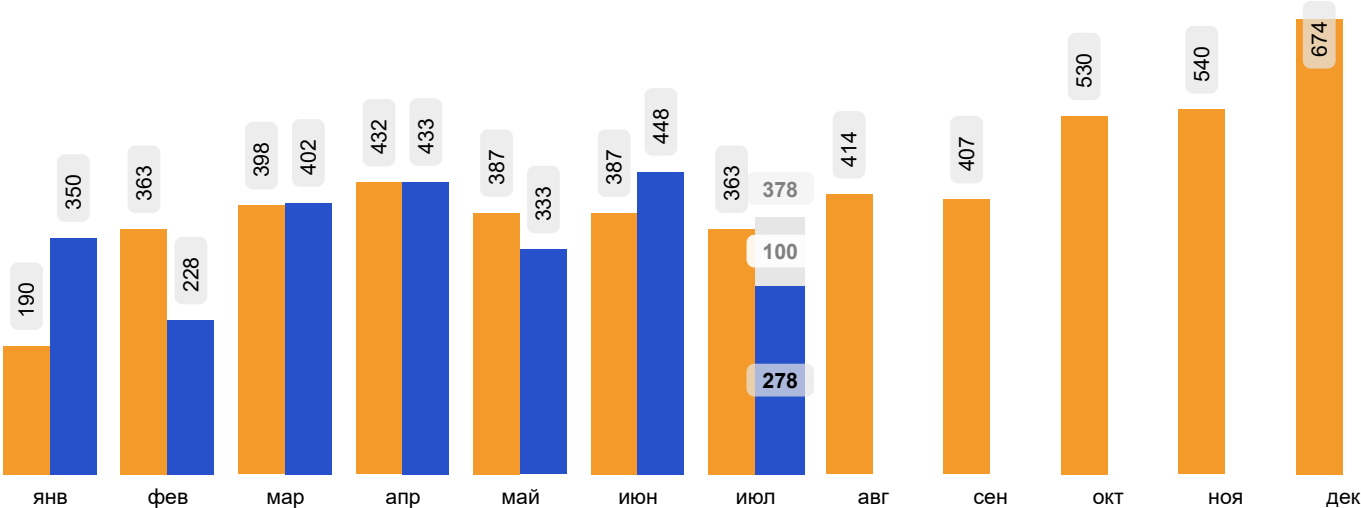
Локация	2025	2026
Калининград	1,57 тыс.	1,49 тыс.
Калининградская область	2,16 тыс.	2,19 тыс.

Динамика 26/25

↓ -5,0%
↑ 1,7%

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

ГД 2025 2026



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

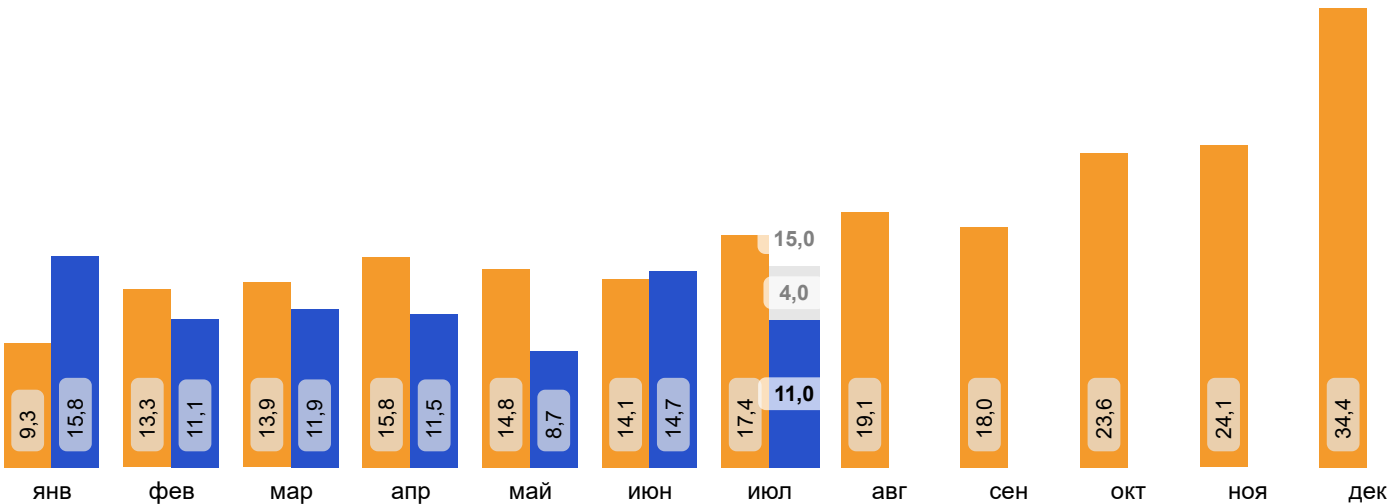
Локация	2026	
	Кол-во оптовых сделок, шт	Доля опта в общем объеме
Калининградская область	4	0,2%

Прогнозные показатели

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

ГД ● 2025 ● 2026

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



Период: январь-июнь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

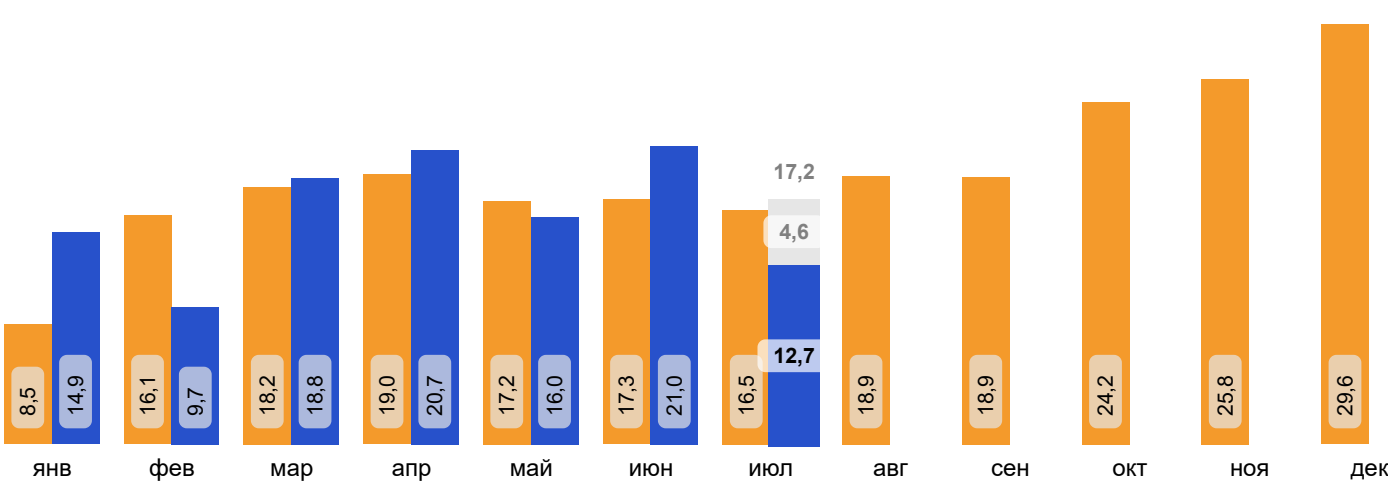
Локация	2025	2026
Калининград	81,2 тыс.	73,7 тыс.
Калининградская область	96,2 тыс.	101,2 тыс.

Динамика 26/25

↓ -9,2%
↑ 5,2%

ГД ● 2025 ● 2026

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



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2025	2026
Калининград	51,9	49,6
Калининградская область	44,6	46,1

Динамика 26/25

↓ -4,4%
↑ 3,4%

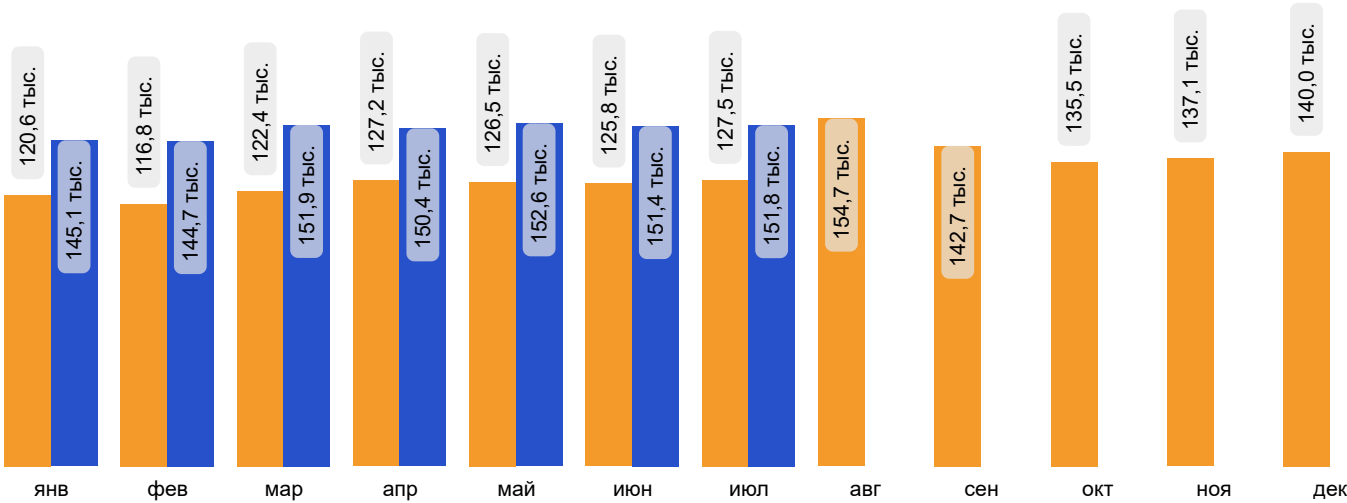
■ Прогнозные показатели

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

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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

ГД 2025 2026



Период: [январь-июнь](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Калининград	9,82 млрд	10,99 млрд
Калининградская область	15,43 млрд	15,79 млрд

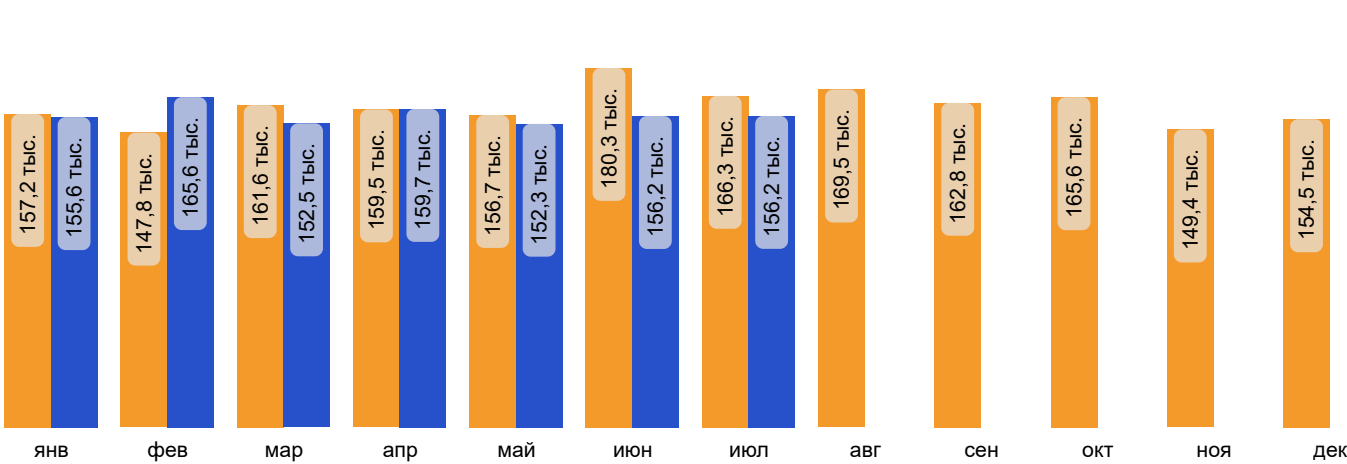
Динамика 26/25

↑ 11,9%

↑ 2,3%

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

ГД 2025 2026



Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Калининград	123,7 тыс.	149,1 тыс.
Калининградская область	161,0 тыс.	156,4 тыс.

Динамика 26/25

↑ 20,6%

↓ -2,8%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Калининград	6,4 млн	7,4 млн
Калининградская область	7,2 млн	7,2 млн

Динамика 26/25

↑ 15,4%

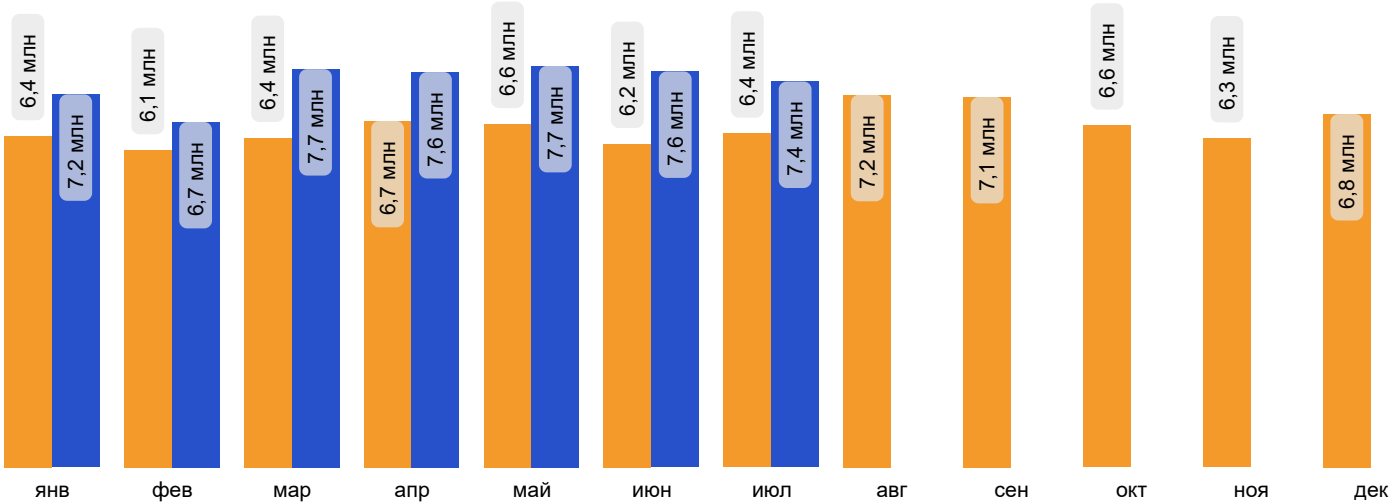
↑ 0,5%

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

Калининград. Средний бюджет лота в сделках, руб.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

ГД 2025 2026



Период: январь-июнь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
Калининград	9,82 млрд	10,99 млрд
Калининградская область	15,43 млрд	15,79 млрд

Динамика 26/25

11,9%

2,3%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
Калининград	123,7 тыс.	149,1 тыс.
Калининградская область	161,0 тыс.	156,4 тыс.

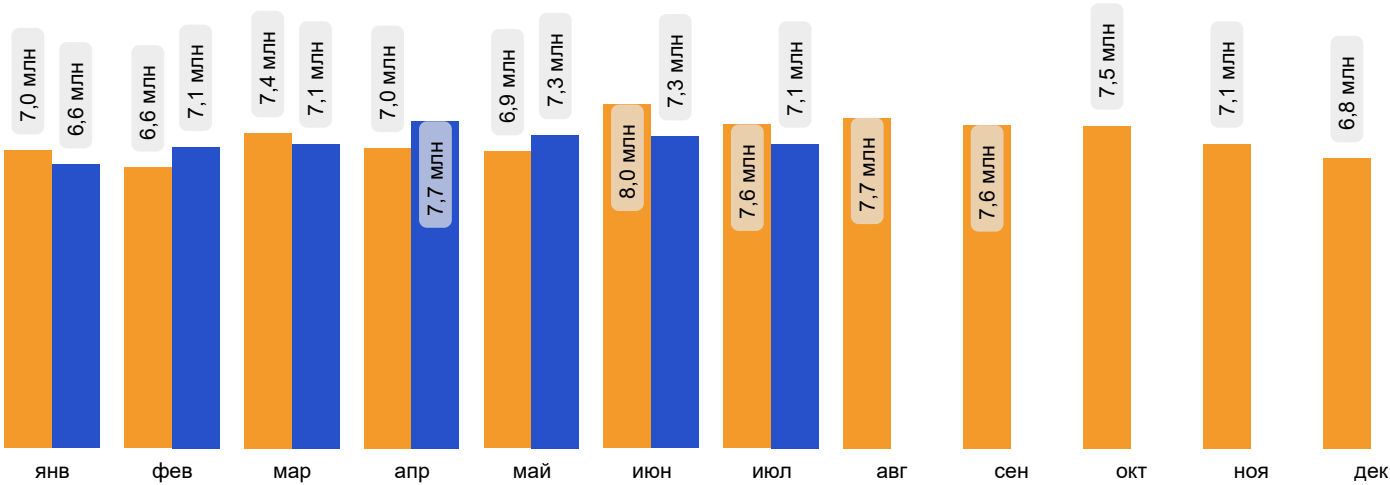
Динамика 26/25

20,6%

-2,8%

Калининградская область. Средний бюджет лота в сделках, руб.

ГД 2025 2026



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
Калининград	6,4 млн	7,4 млн
Калининградская область	7,2 млн	7,2 млн

Динамика 26/25

15,4%

0,5%

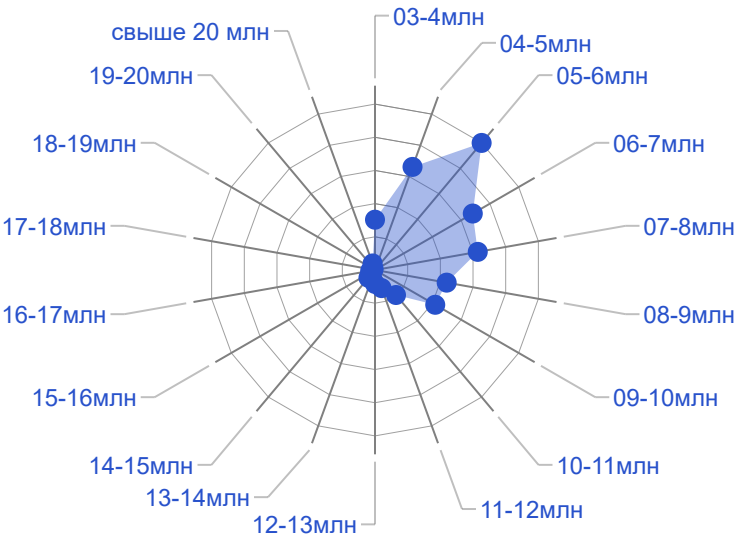
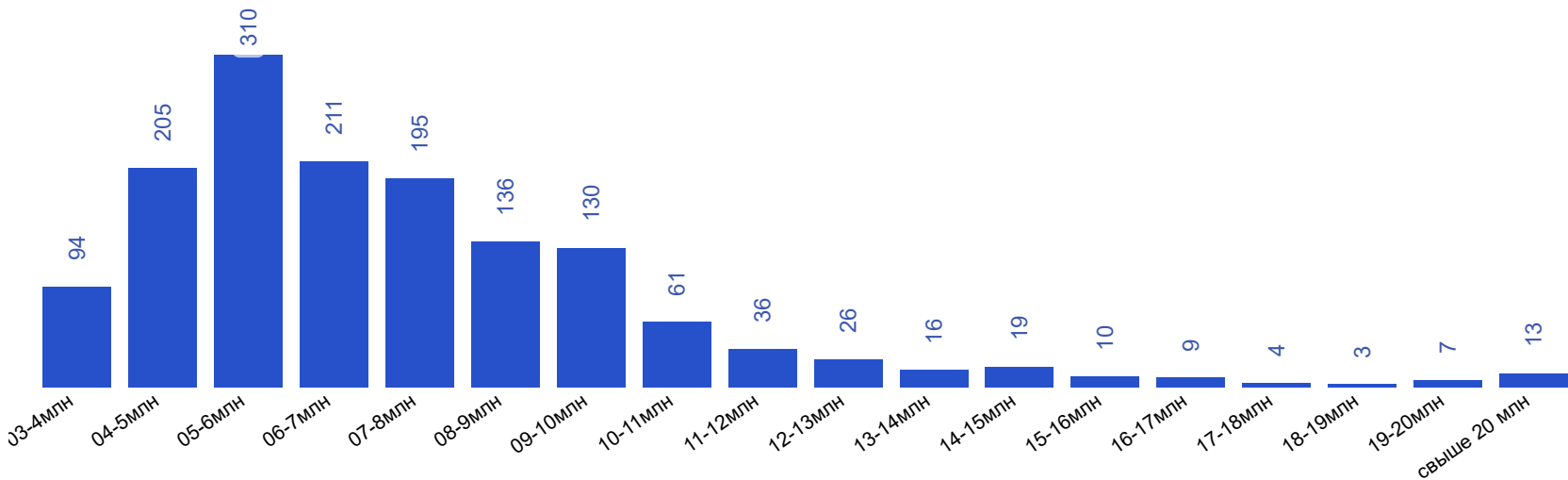
* Данные за июль 2026 г. неполные по дате договора.

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

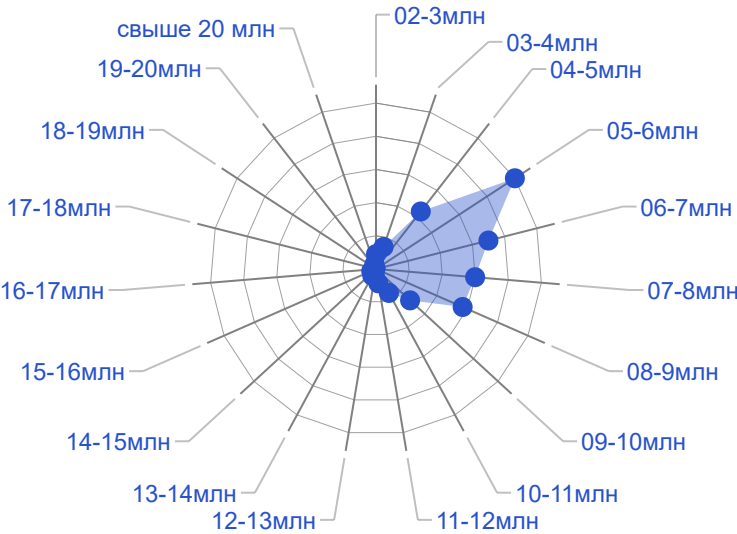
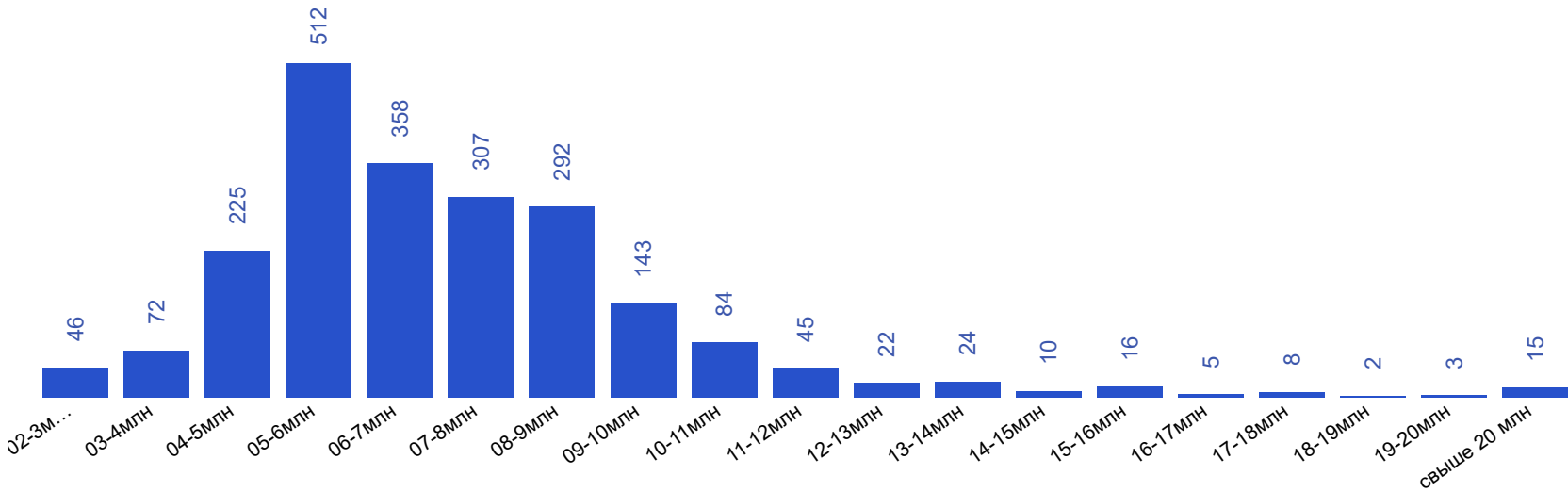
Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Калининград. Бюджет, млн.руб.



Калининградская область. Бюджет, млн.руб.

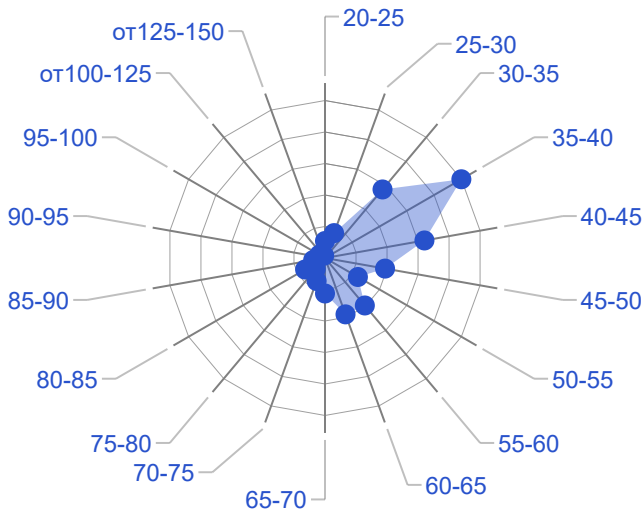
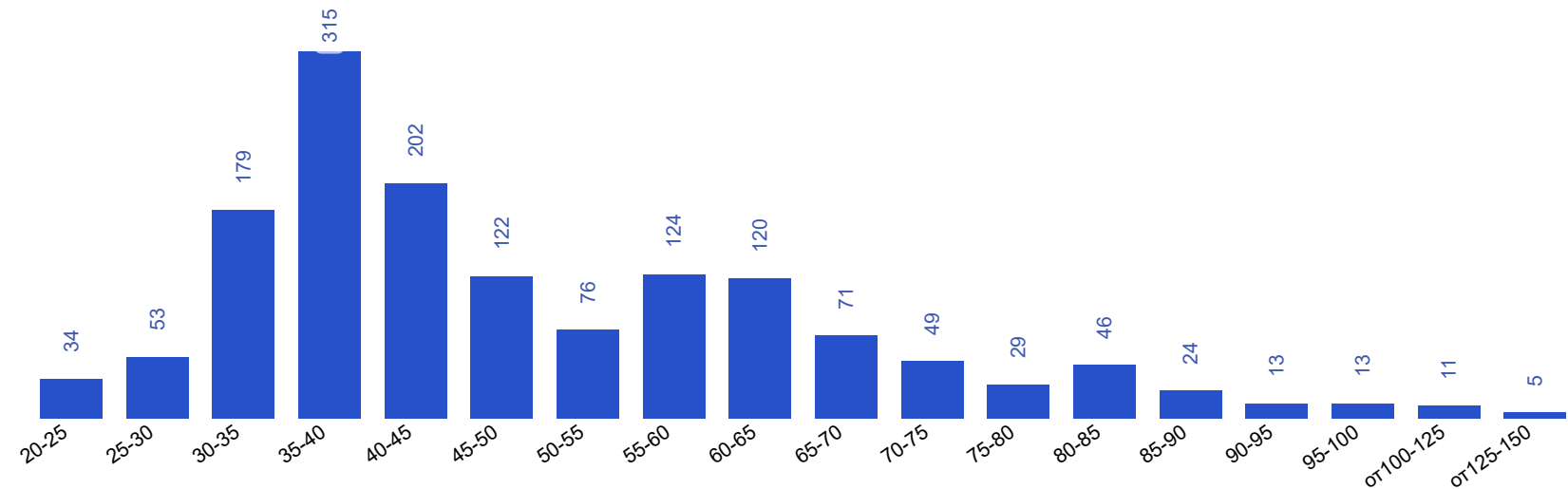


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ И БЮДЖЕТОВ 2026Г.

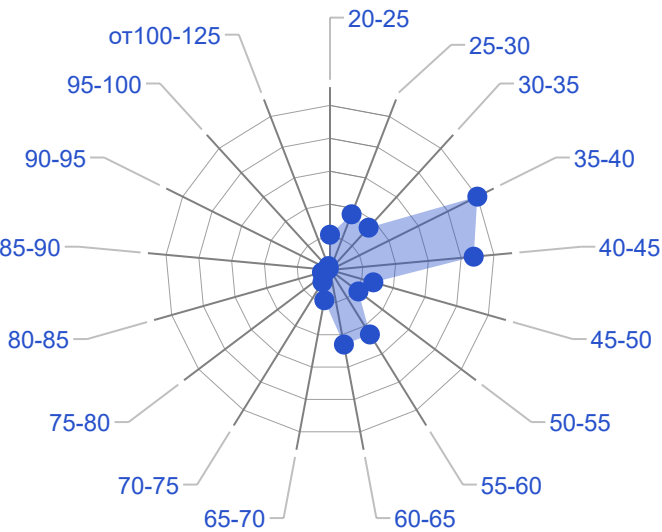
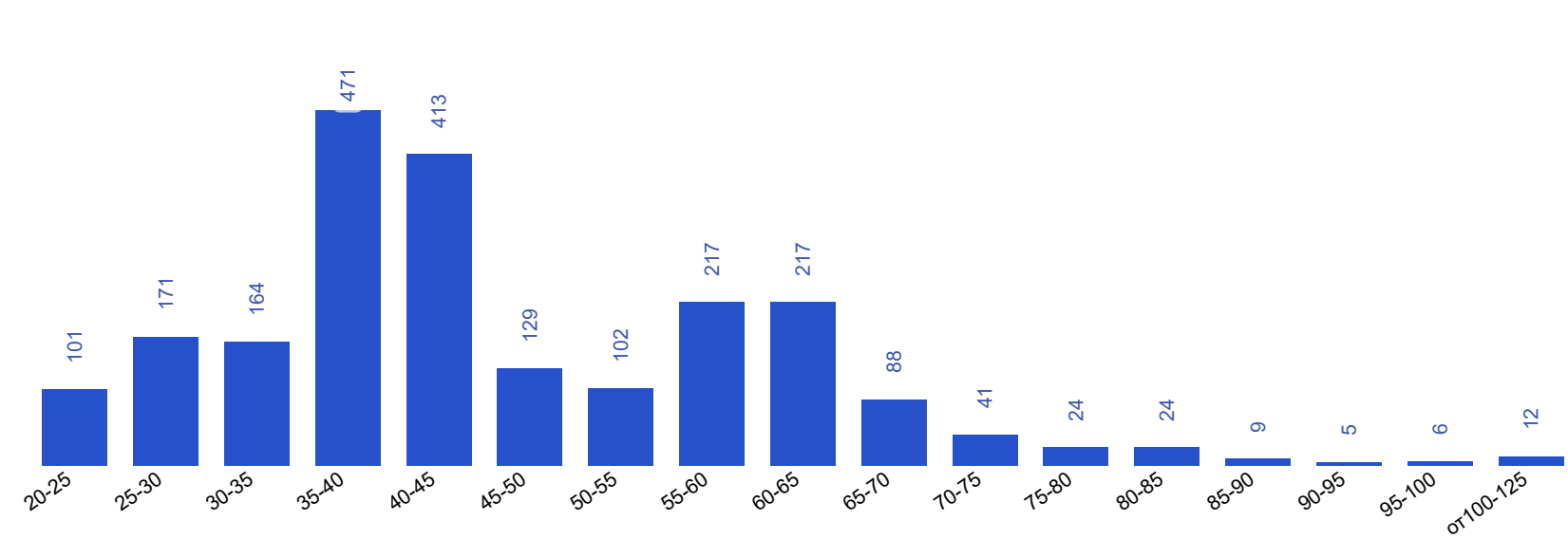
Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Калининград. Площадь, кв.м



Калининградская область. Площадь, кв.м

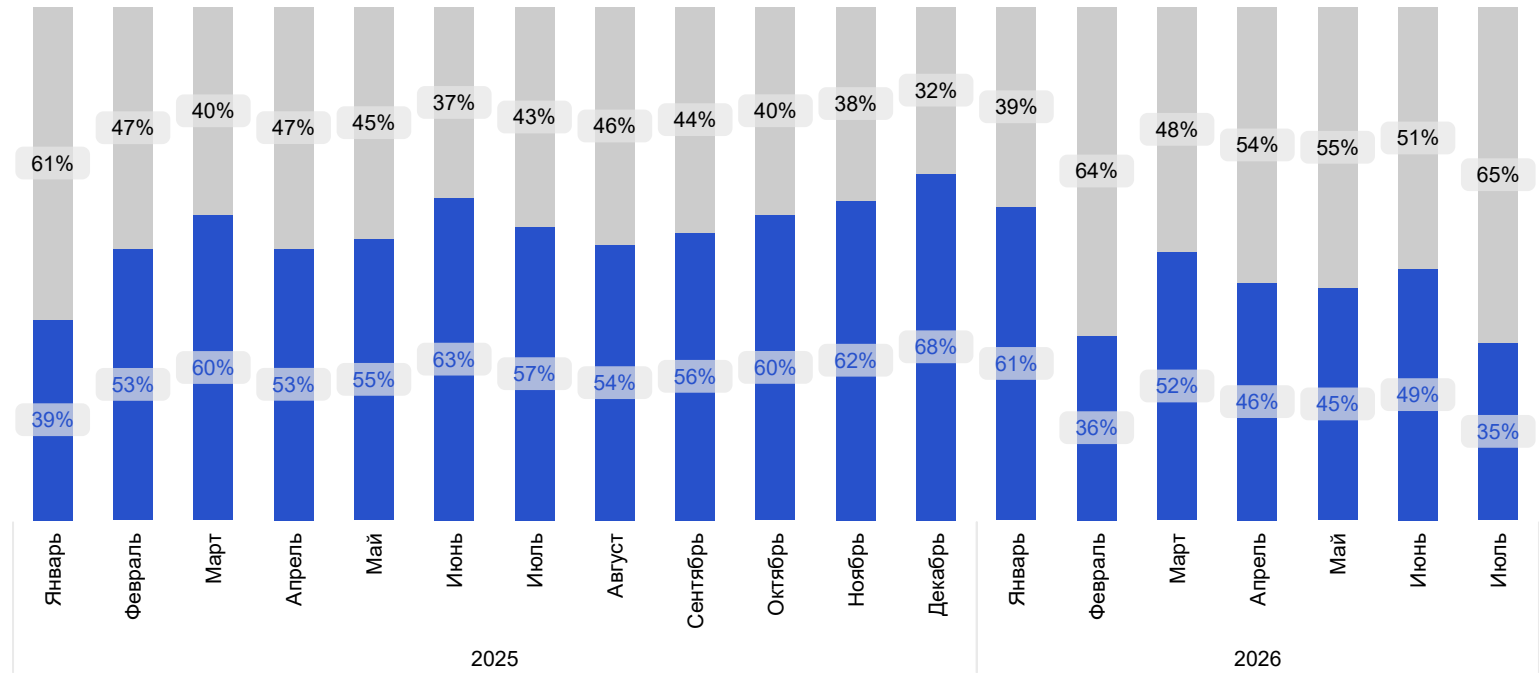


ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2025-2026ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Калининград. Кол-во лотов в сделках, шт.

Ипотека Нет



Период: январь-июнь

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026
Калининград	856	731

Динамика
26/25

↓ -14,6%

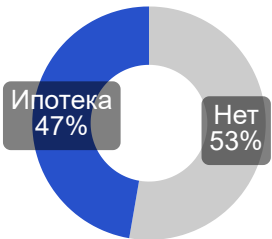
Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026
Калининград	54,7%	49,2%

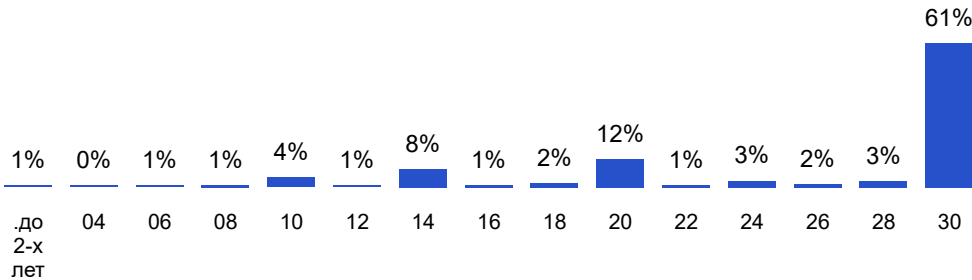
Динамика
долей 26/25

↓ -10,1%

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
Калининград	25,7	25,5

Динамика
26/25

↓ -1,0%

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

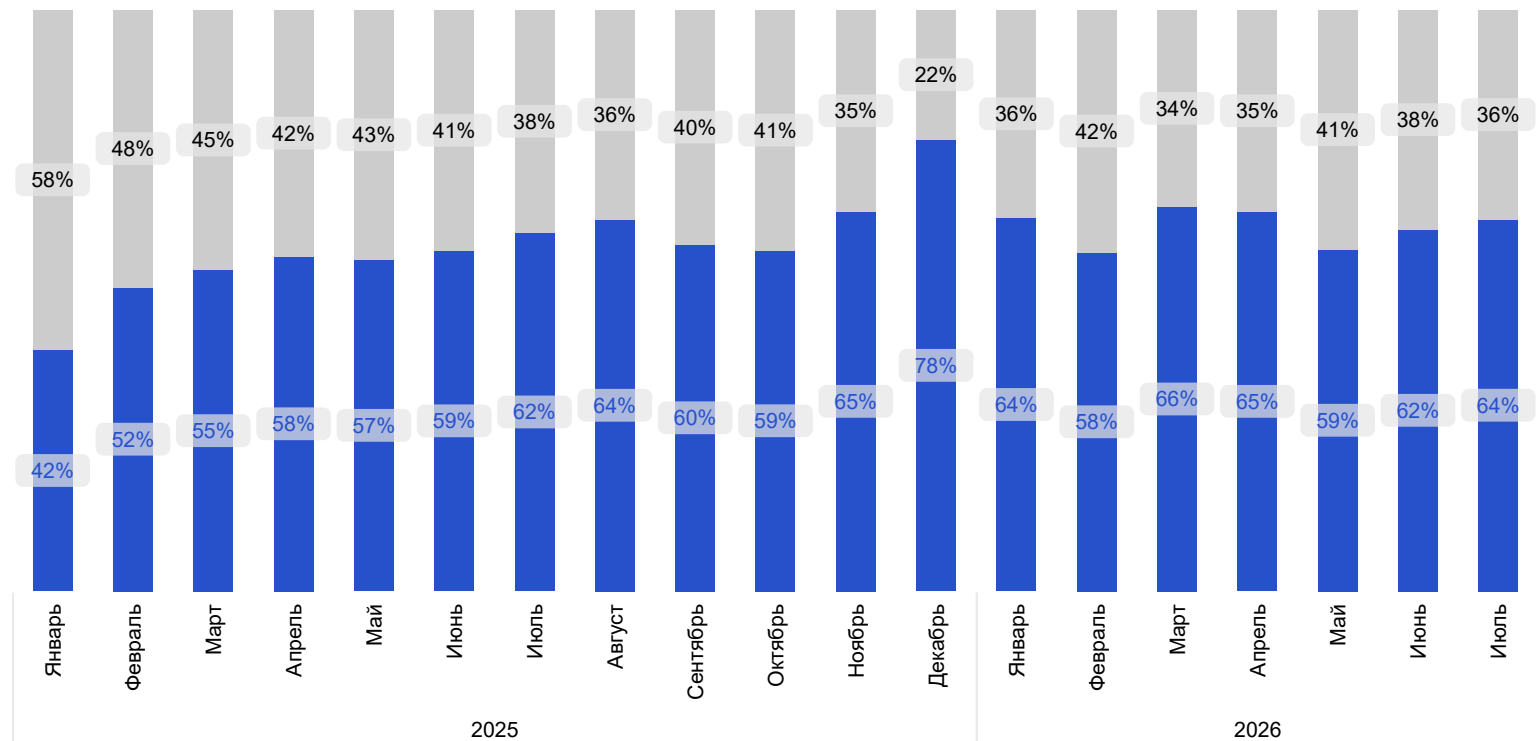
ДИНАМИКА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

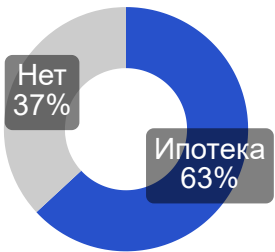
Класс:ВСЕ КЛАССЫ

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

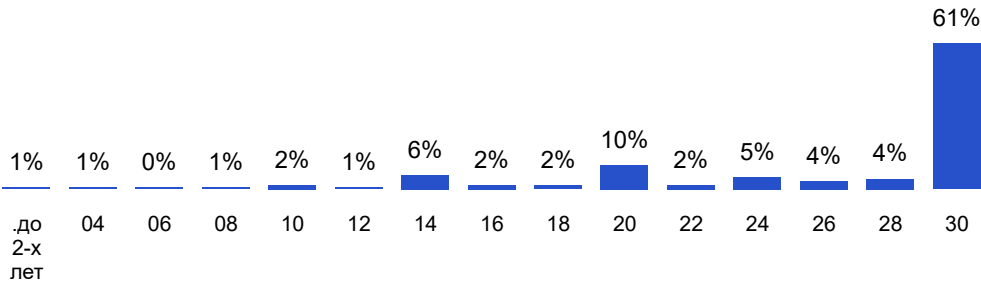
Ипотека Нет



Доля лотов в сделках с ипотекой, 2026 г.



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



Период: январь-июнь

Кол-во лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Калининградская область	1 186	1 382	↑ 16,5%

Доля сделок с ипотекой

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Калининградская область	55,0%	63,0%	↑ 14,6%

Средний срок обременения в ипотечной
сделке, лет

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Калининградская область	26,0	26,0	↑ 0,3%

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

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

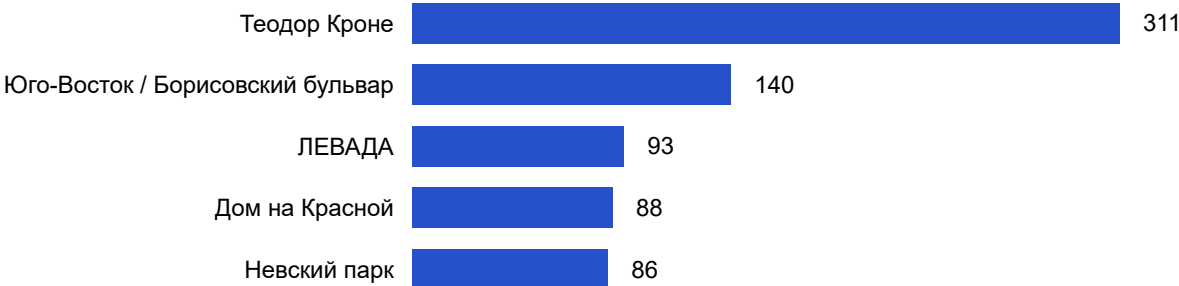
bnMAP.pro

Период: январь-июль

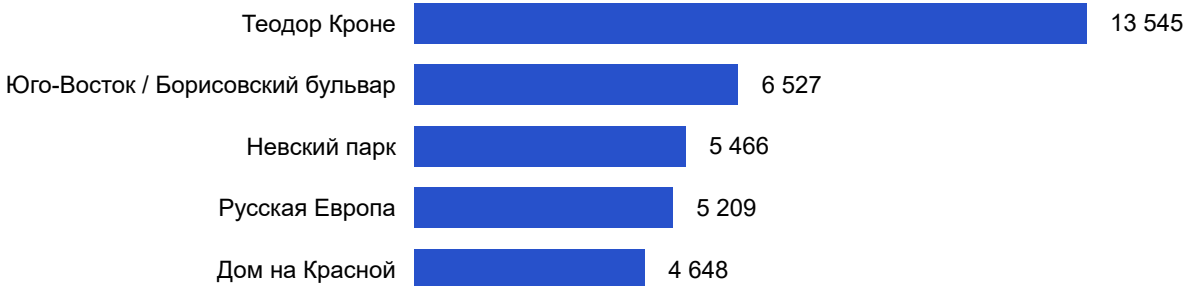
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Калининград. Топ-5 Проектов по объему сделок с лотами

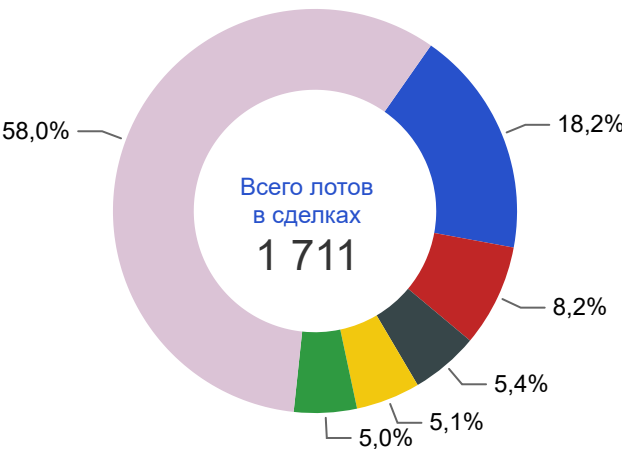
Кол-во, шт



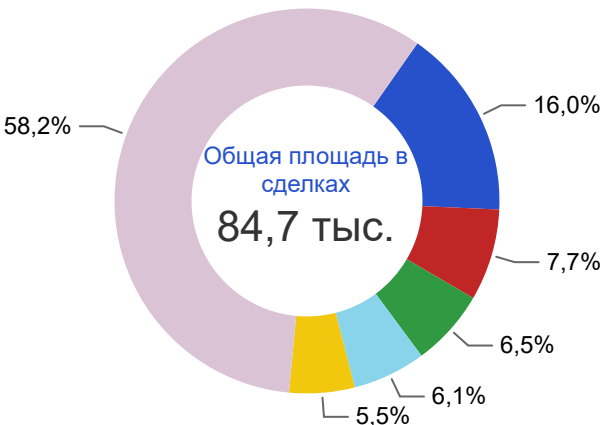
Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



- Теодор Кроне
- Юго-Восток / Борисовский бульвар
- ЛЕВАДА
- Дом на Красной
- Невский парк
- Прочие



- Теодор Кроне
- Юго-Восток / Борисовский бульвар
- Невский парк
- Русская Европа
- Дом на Красной
- Прочие

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

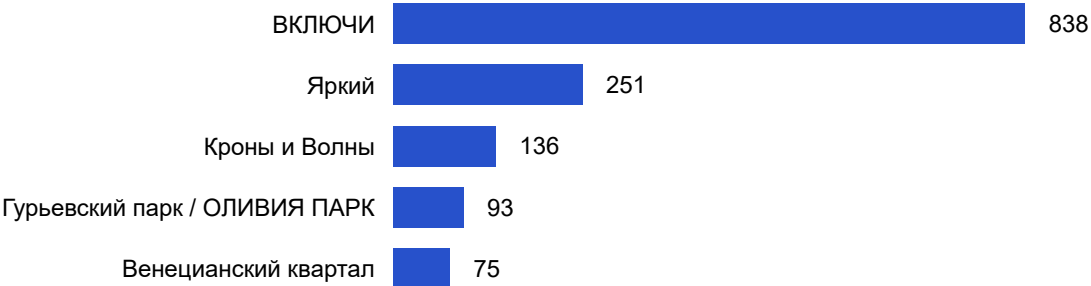
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-июль

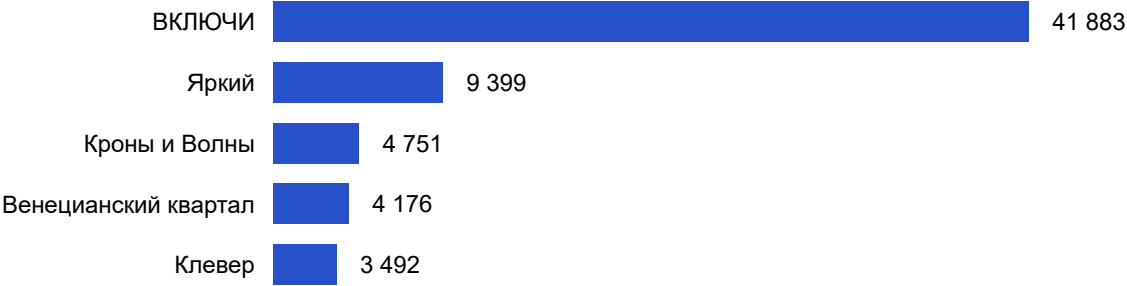
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

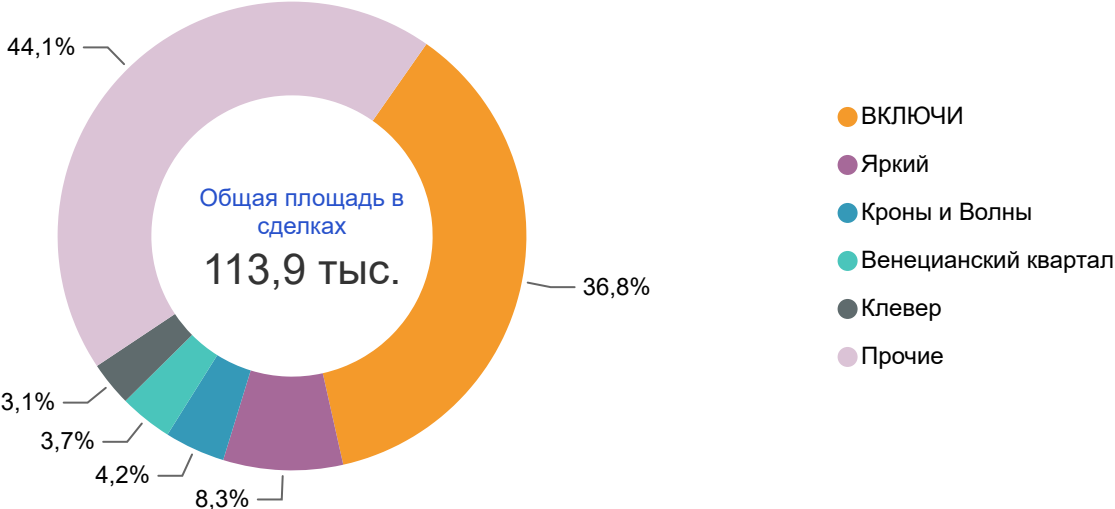
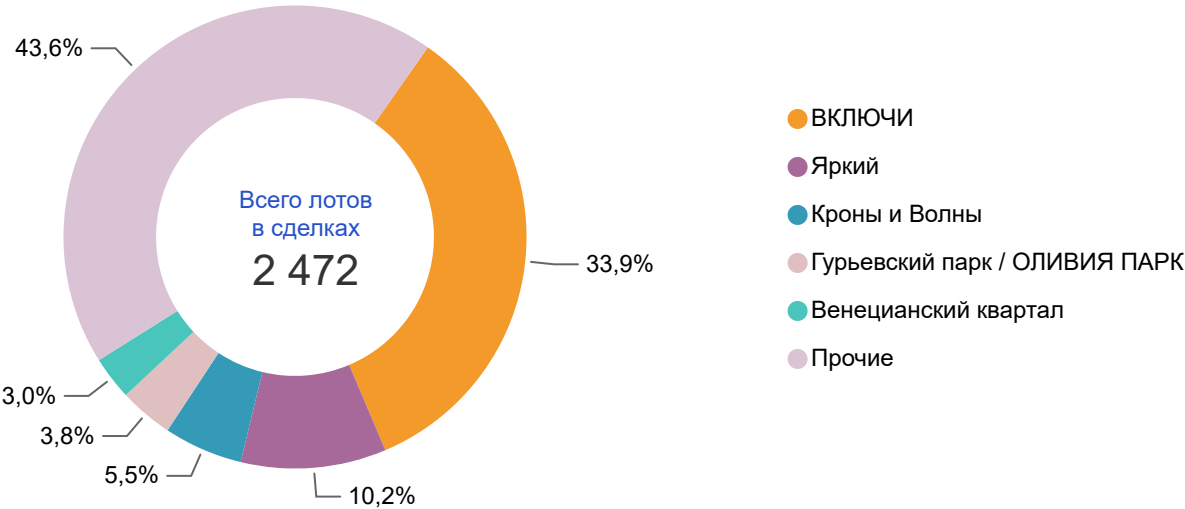
Кол-во, шт



Площадь, кв.м



Доли Проектов по кол-ву лотов и площади в сделках



* Данные за 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

Калининград. Топ-5 Девелоперов по объему лотов в сделках

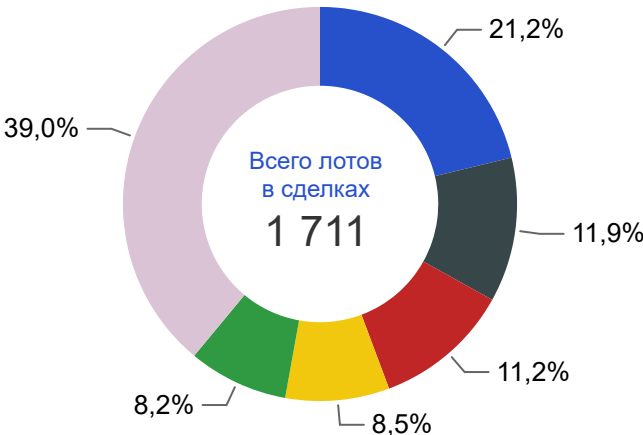
Кол-во, шт



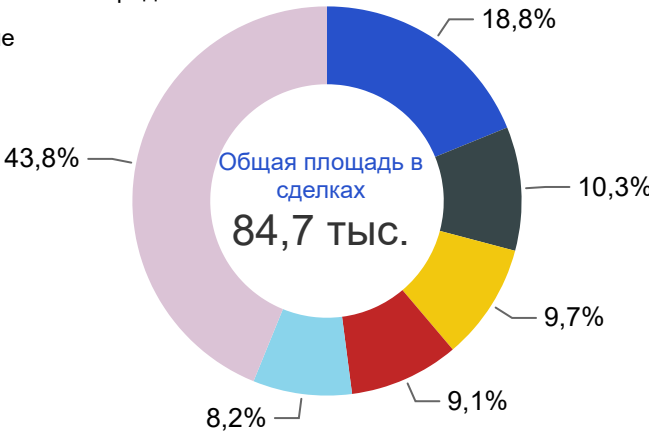
Площадь, кв.м



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



- K8
- Модуль-Стройград
- Калининградская Строит. Компания
- КалининградСтройИнвест
- ФЖСС Калининградской области
- Прочие



- K8
- Модуль-Стройград
- КалининградСтройИнвест
- Калининградская Строит. Компания
- Трест
- Прочие

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

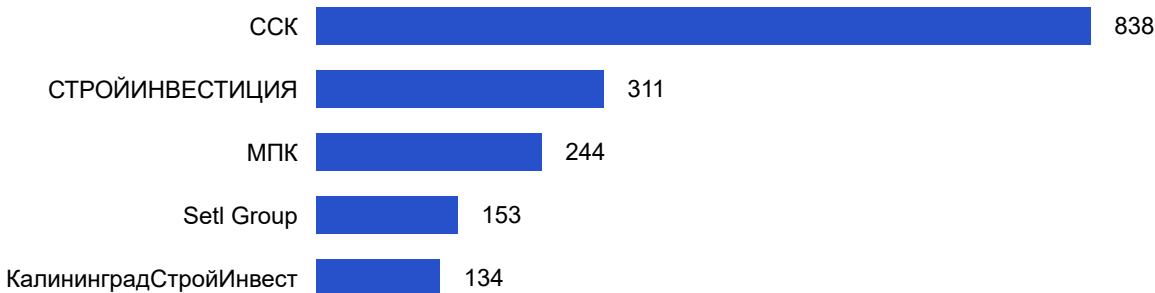
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО ОБЪЕМУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026Г.

Период: январь-июль

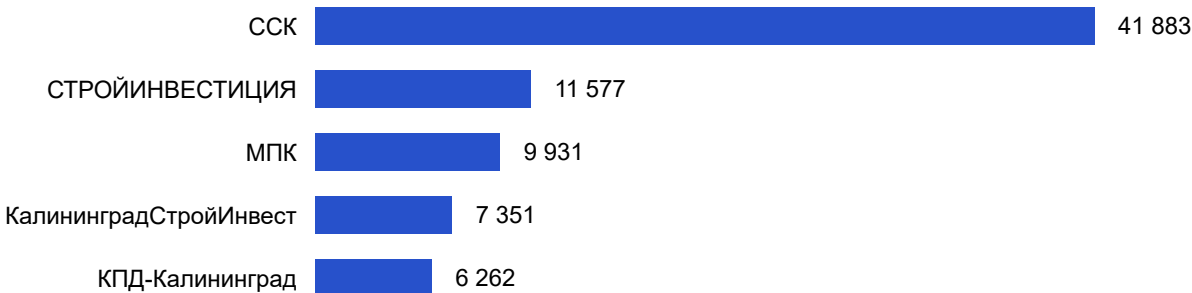
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

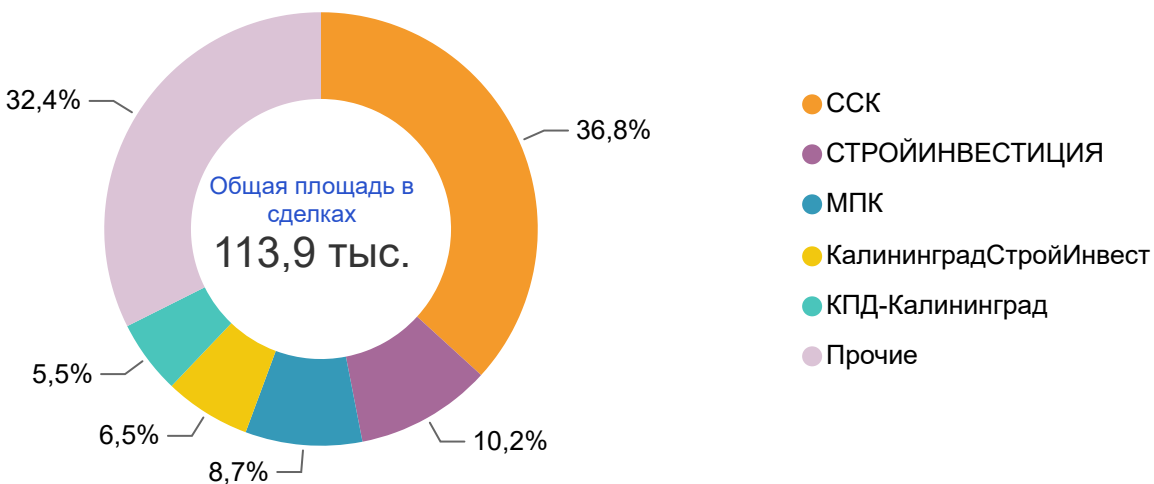
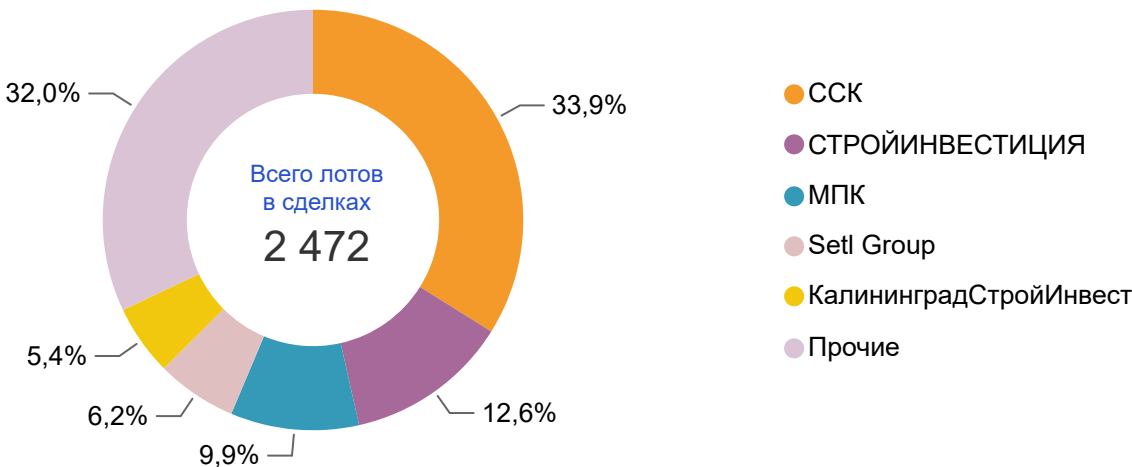
Кол-во, шт



Площадь, кв.м

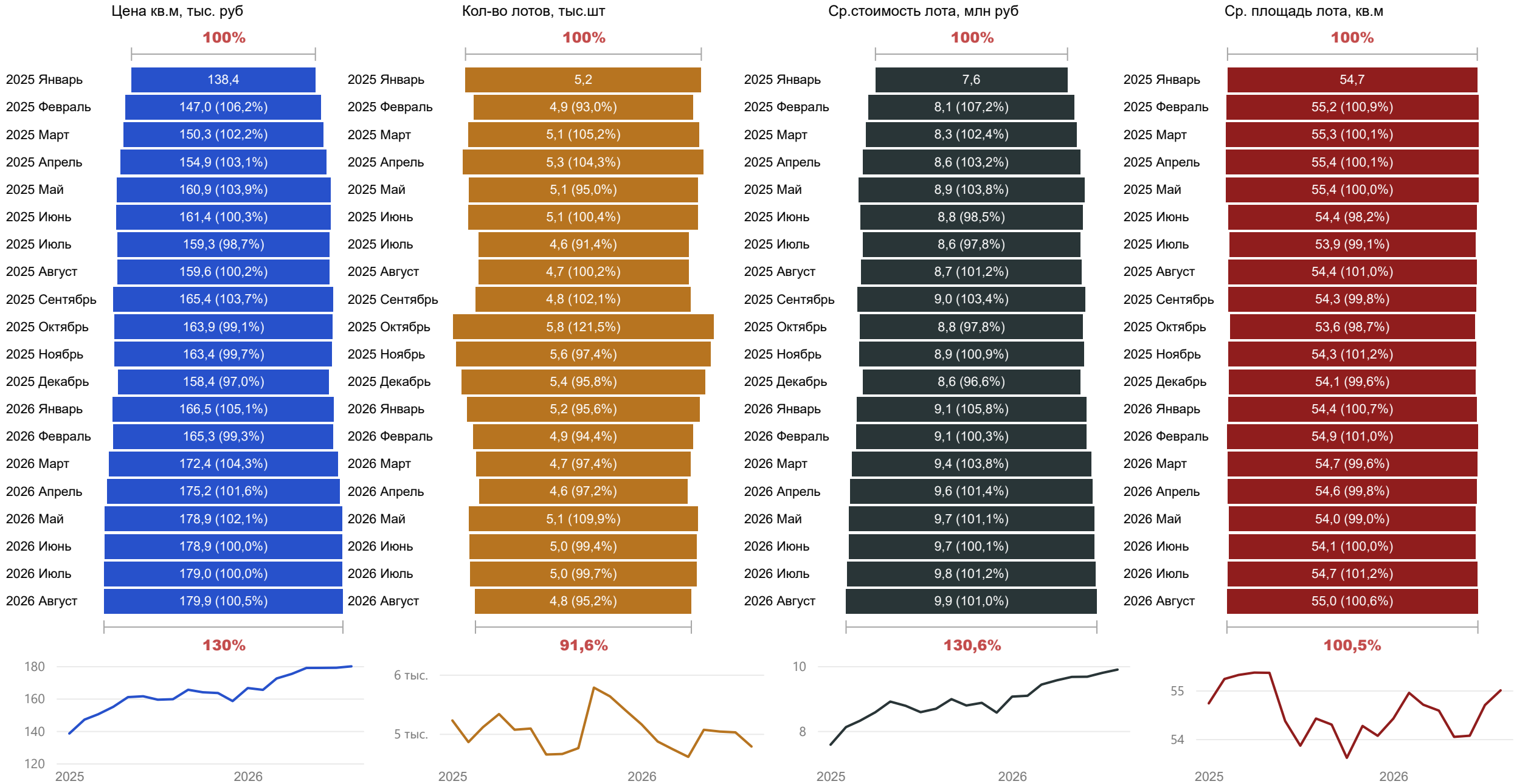


Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках



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

Калининград



Калининградская область

Цена кв.м, тыс. руб

100%

Кол-во лотов, тыс.шт

100%

Ср.стоимость лота, млн руб

100%

Ср. площадь лота, кв.м

100%

2025 Январь	187,3	2025 Январь	7,4	2025 Январь	9,4	2025 Январь	50,0
2025 Февраль	193,1 (103,1%)	2025 Февраль	7,5 (102,0%)	2025 Февраль	9,7 (103,1%)	2025 Февраль	50,0 (100,0%)
2025 Март	196,0 (101,5%)	2025 Март	7,2 (95,3%)	2025 Март	10,0 (103,1%)	2025 Март	50,8 (101,6%)
2025 Апрель	199,2 (101,6%)	2025 Апрель	7,4 (103,1%)	2025 Апрель	10,0 (100,8%)	2025 Апрель	50,4 (99,1%)
2025 Май	200,9 (100,8%)	2025 Май	7,9 (107,4%)	2025 Май	9,9 (99,1%)	2025 Май	49,5 (98,3%)
2025 Июнь	203,0 (101,0%)	2025 Июнь	7,6 (96,0%)	2025 Июнь	10,2 (102,1%)	2025 Июнь	50,0 (101,1%)
2025 Июль	197,8 (97,4%)	2025 Июль	7,8 (101,8%)	2025 Июль	10,0 (98,9%)	2025 Июль	50,8 (101,5%)
2025 Август	203,8 (103,1%)	2025 Август	7,4 (95,7%)	2025 Август	10,5 (104,1%)	2025 Август	51,3 (101,0%)
2025 Сентябрь	208,0 (102,1%)	2025 Сентябрь	7,7 (104,2%)	2025 Сентябрь	10,8 (103,0%)	2025 Сентябрь	51,7 (100,9%)
2025 Октябрь	207,0 (99,5%)	2025 Октябрь	7,6 (98,7%)	2025 Октябрь	10,8 (100,5%)	2025 Октябрь	52,3 (101,0%)
2025 Ноябрь	208,5 (100,7%)	2025 Ноябрь	8,4 (110,0%)	2025 Ноябрь	10,8 (99,7%)	2025 Ноябрь	51,7 (99,0%)
2025 Декабрь	210,5 (100,9%)	2025 Декабрь	8,6 (101,8%)	2025 Декабрь	10,8 (100,4%)	2025 Декабрь	51,5 (99,5%)
2026 Январь	216,2 (102,7%)	2026 Январь	8,4 (97,7%)	2026 Январь	11,3 (104,1%)	2026 Январь	52,2 (101,4%)
2026 Февраль	210,7 (97,5%)	2026 Февраль	8,3 (99,3%)	2026 Февраль	11,1 (98,1%)	2026 Февраль	52,5 (100,6%)
2026 Март	210,9 (100,1%)	2026 Март	8,6 (103,4%)	2026 Март	11,0 (99,2%)	2026 Март	52,0 (99,1%)
2026 Апрель	214,0 (101,5%)	2026 Апрель	8,4 (97,9%)	2026 Апрель	11,1 (101,0%)	2026 Апрель	51,8 (99,6%)
2026 Май	205,1 (95,9%)	2026 Май	9,5 (113,4%)	2026 Май	10,6 (95,4%)	2026 Май	51,6 (99,6%)
2026 Июнь	206,2 (100,5%)	2026 Июнь	9,7 (101,6%)	2026 Июнь	10,6 (100,3%)	2026 Июнь	51,4 (99,8%)
2026 Июль	204,2 (99,0%)	2026 Июль	10,3 (106,3%)	2026 Июль	10,5 (99,0%)	2026 Июль	51,4 (99,9%)
2026 Август	209,2 (102,5%)	2026 Август	10,0 (97,3%)	2026 Август	10,7 (102,3%)	2026 Август	51,3 (99,8%)

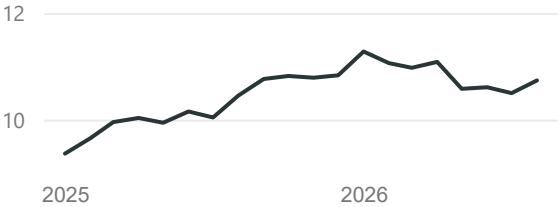
111,7%



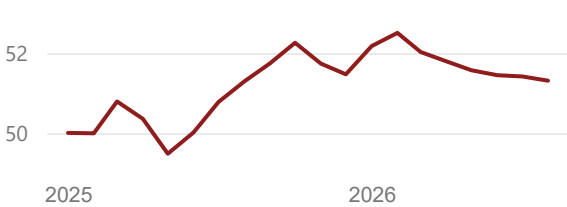
135,6%



114,7%



102,6%



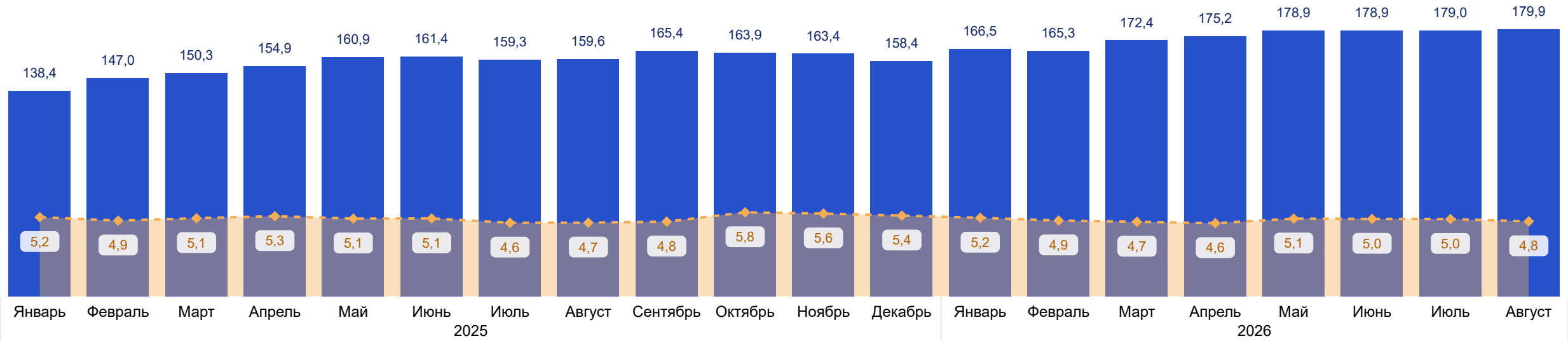
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ
НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

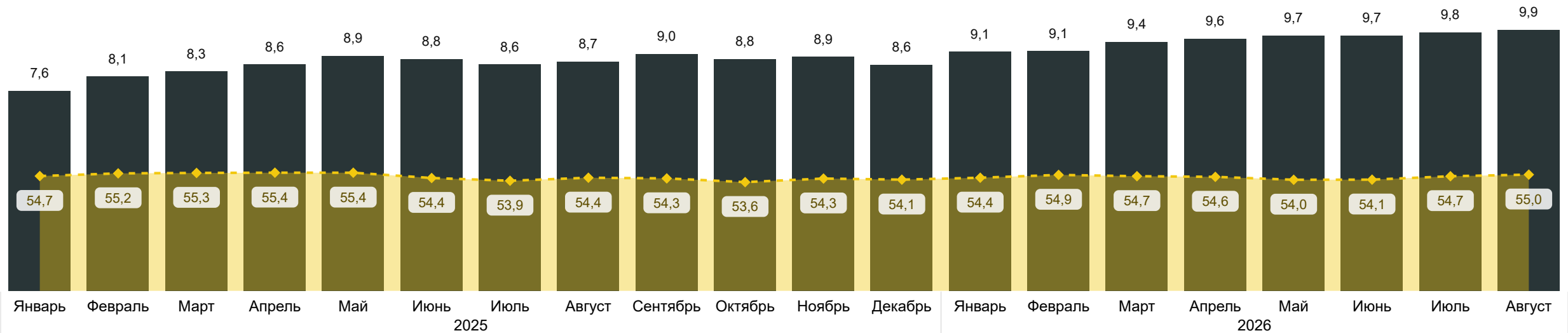
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Калининград

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



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



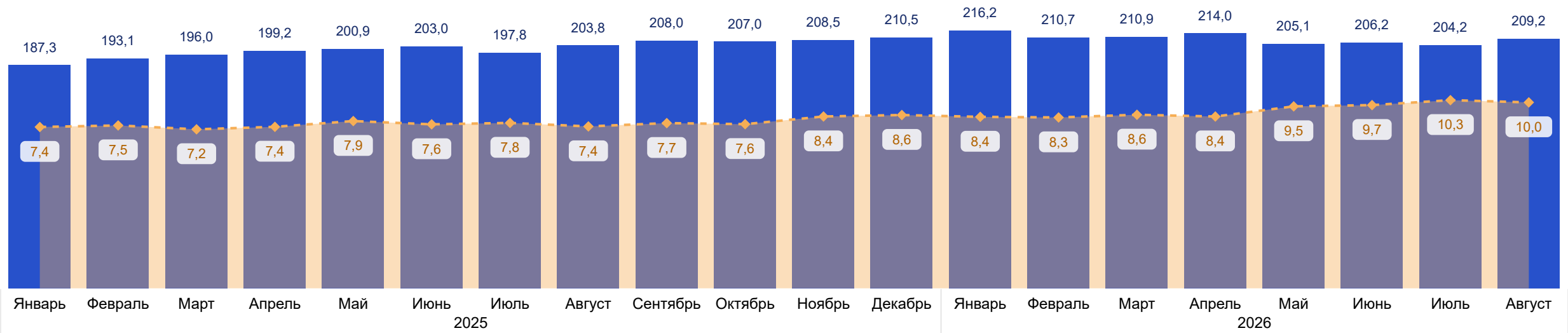
ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

bnMAP.pro

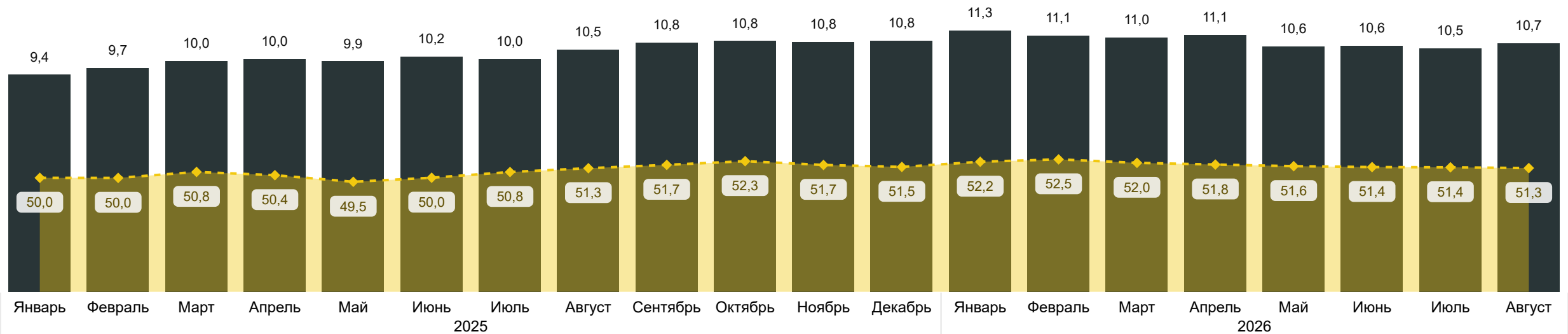
Калининградская область

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



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

bnMAP.pro

Калининград				
Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес	4. Премиум
2. Работы нулевого цикла				
Ср.цена кв.м, тыс.руб		145,37	229,77	
Площадь лотов в прайсе, кв.м		37,58 тыс.	32,28 тыс.	
3. Начало монтажных работ				
Ср.цена кв.м, тыс.руб		157,53	261,88	
Площадь лотов в прайсе, кв.м		2,68 тыс.	9,48 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы				
Ср.цена кв.м, тыс.руб	106,32	164,02	244,40	
Площадь лотов в прайсе, кв.м	9,22 тыс.	97,48 тыс.	13,77 тыс.	
5. Получение РВЭ, благ-во территории				
Ср.цена кв.м, тыс.руб		148,61		
Площадь лотов в прайсе, кв.м		5,73 тыс.		
6. Введен в эксплуатацию				
Ср.цена кв.м, тыс.руб	131,82	148,46	302,61	348,05
Площадь лотов в прайсе, кв.м	1,47 тыс.	40,01 тыс.	10,03 тыс.	3,41 тыс.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ

Калининградская область				
Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес	4. Премиум
1. Строительство не начато				
Ср.цена кв.м, тыс.руб		150,84	447,78	
Площадь лотов в прайсе, кв.м		12,67 тыс.	2,33 тыс.	
2. Работы нулевого цикла				
Ср.цена кв.м, тыс.руб	127,26	136,68	339,28	
Площадь лотов в прайсе, кв.м	6,99 тыс.	51,56 тыс.	24,17 тыс.	
3. Начало монтажных работ				
Ср.цена кв.м, тыс.руб		152,34	237,66	
Площадь лотов в прайсе, кв.м		13,96 тыс.	3,49 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы				
Ср.цена кв.м, тыс.руб	138,90	154,44	374,63	908,39
Площадь лотов в прайсе, кв.м	10,73 тыс.	207,55 тыс.	76,54 тыс.	3,31 тыс.
5. Получение РВЭ, благ-во территории				
Ср.цена кв.м, тыс.руб	133,66	187,66		
Площадь лотов в прайсе, кв.м	0,61 тыс.	12,11 тыс.		
6. Введен в эксплуатацию				
Ср.цена кв.м, тыс.руб	117,62	170,73	406,96	789,63
Площадь лотов в прайсе, кв.м	6,25 тыс.	69,45 тыс.	10,01 тыс.	1,35 тыс.

Класс:ВСЕ КЛАССЫ