

bnMAP.pro

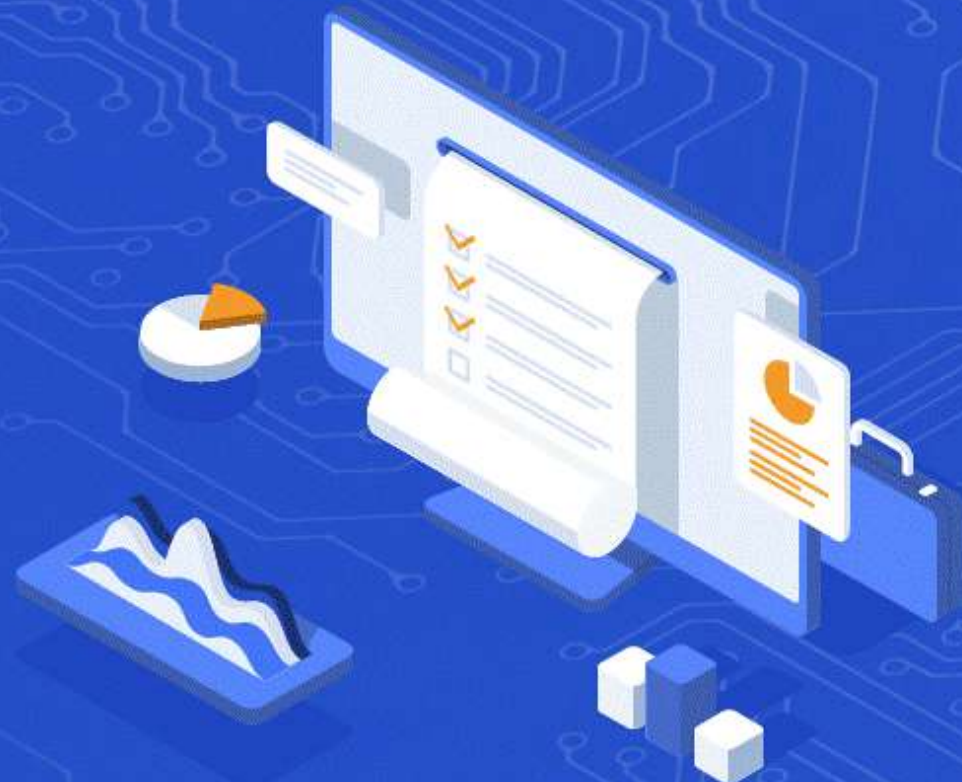
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.
Анализ рынка 2021-2023гг

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 31 региону РФ



Исследования для банков

Он-лайн 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, являющимися частными лицами (гражданами) и не относящиеся 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

Локации:

Санкт-Петербург - г. Санкт-Петербург в административных границах Ленинградской обл. - в радиусе до 30 км. от КАД

Санкт-Петербургский регион - включает все 2 локации в совокупности

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.

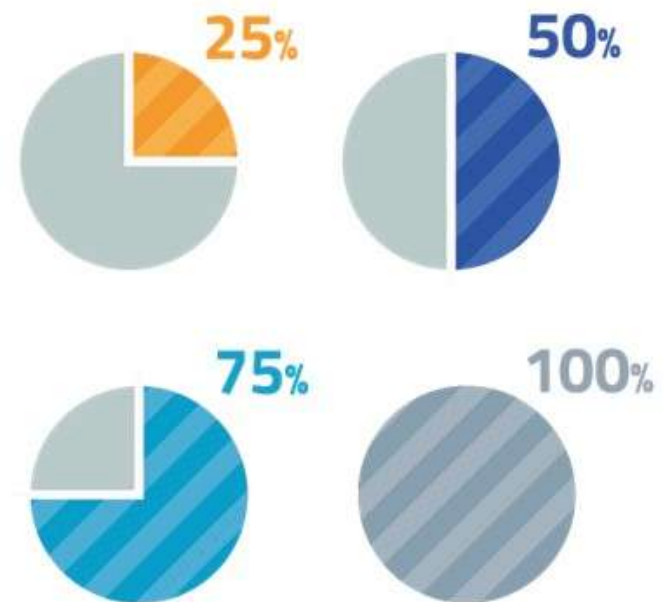
Анализ сделок проводится **по дате Договора**, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьировать по объективным и субъективным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



Строительство и проектные объемы



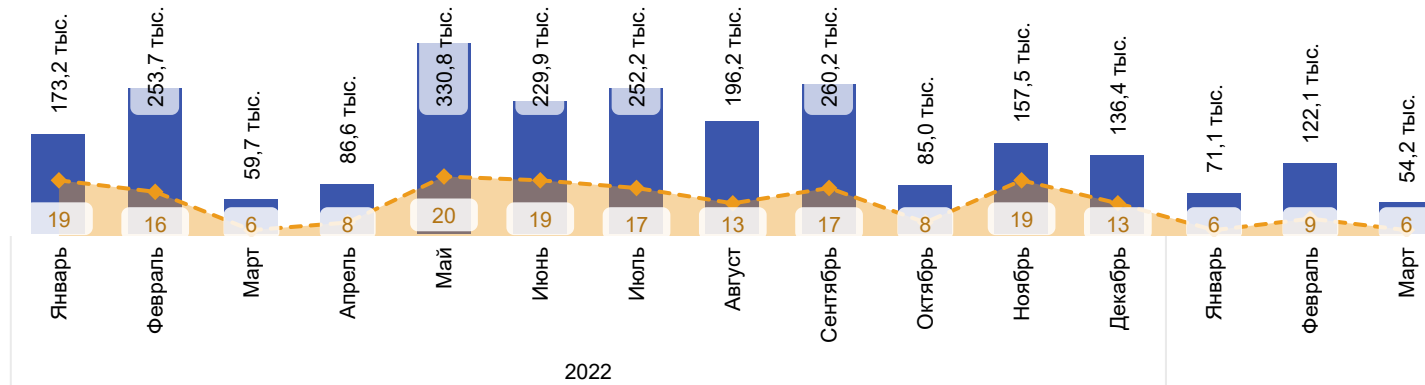
СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕМОВ НА МАРТ 2023

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж* в 2022-23гг

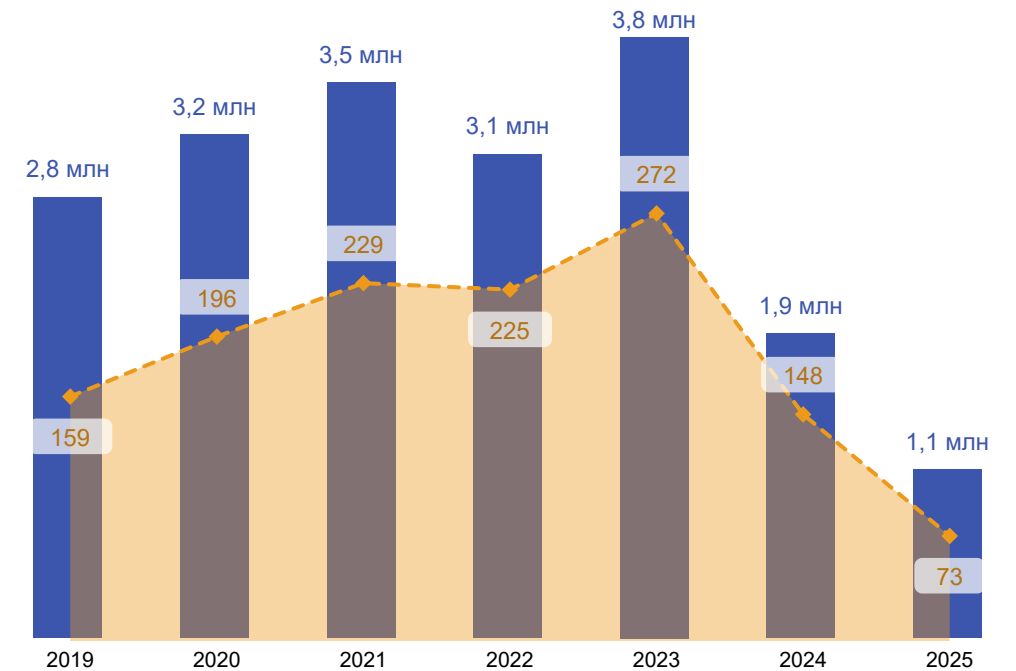
На стадии строительства

● Проектная площадь лотов по корпусам в продаже, кв.м ◆ Кол-во корпусов



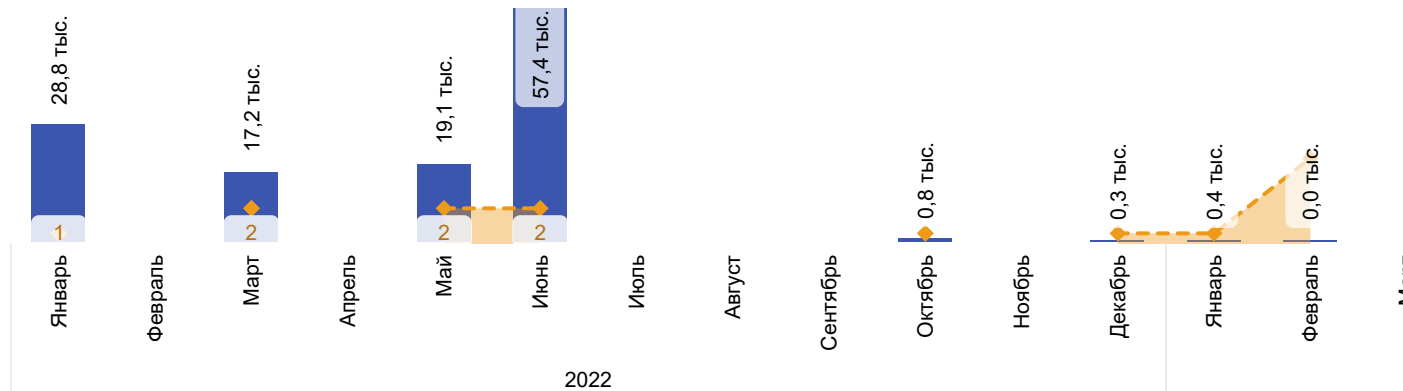
Динамика кол-ва корпусов по срокам ввода в эксплуатацию** и суммарная проектная площадь лотов

● Проектная площ. лотов по корпусам в продаже, кв.м ◆ Кол-во корпусов



Введенные в эксплуатацию

● Проектная площадь лотов по корпусам в продаже, кв.м ◆ Кол-во корпусов



* Корпуса жилых комплексов, лоты в которых впервые выставленные на экспозицию (по данным на март 2023г)

** Данные по 2019, 2020, 2021 и 2022гг. фактические, данные по 2023г. включают корпуса, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2023г. 2024-2025 гг - плановые данные по корпусам, заявленные к вводу в эксплуатацию

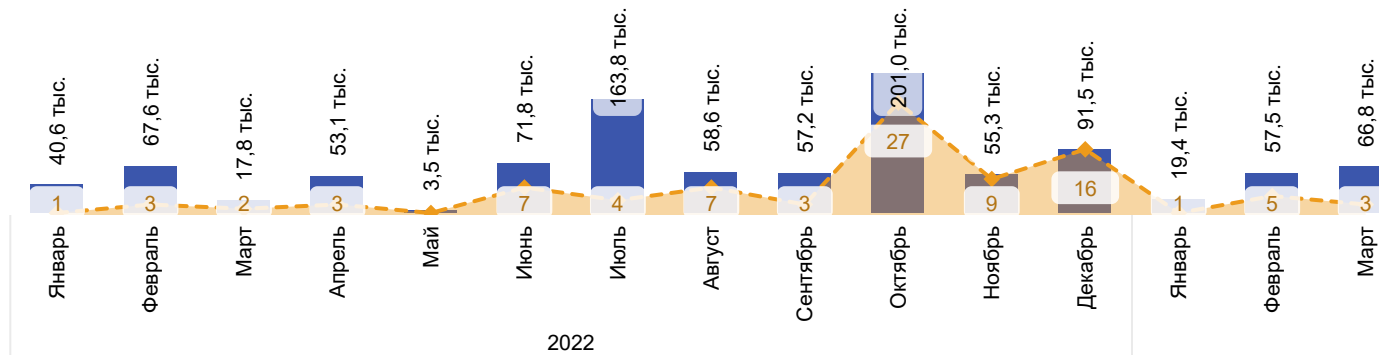
СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕМОВ НА МАРТ 2023

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.

Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж* в 2022-23гг

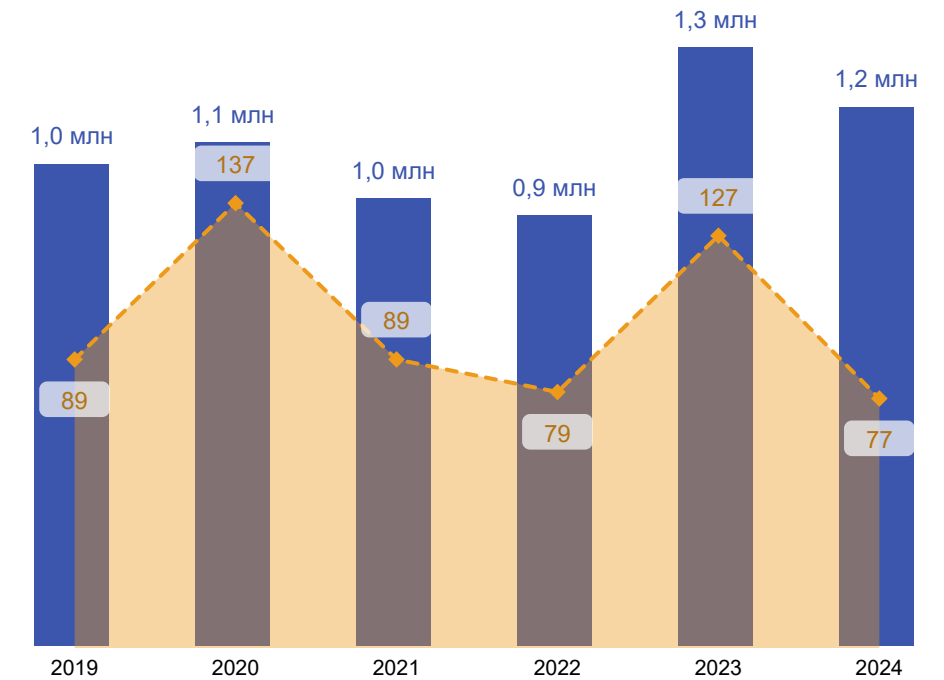
На стадии строительства

● Проектная площадь лотов по корпусам в продаже, кв.м ◆ Кол-во корпусов



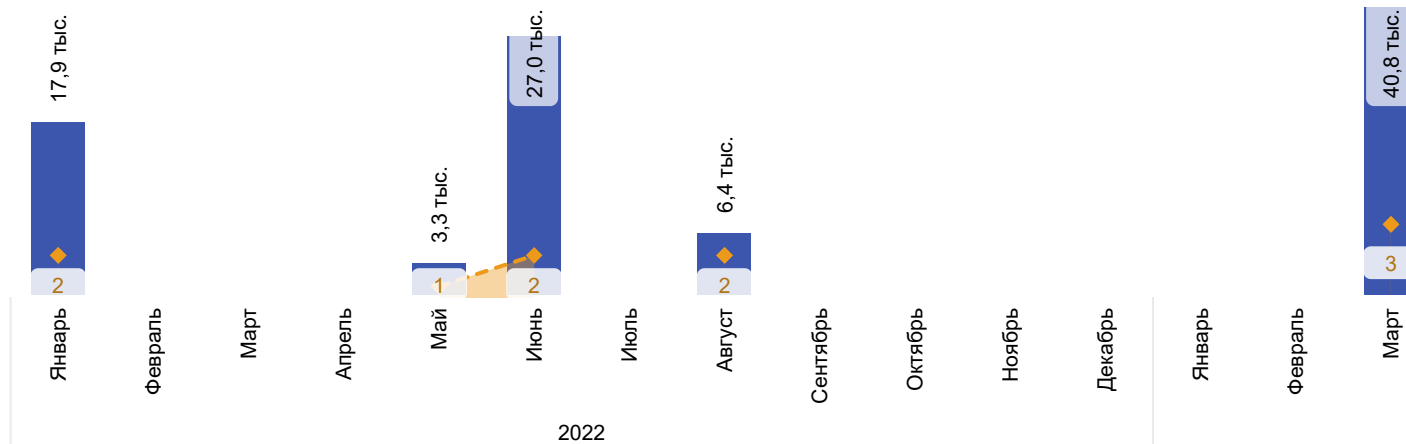
Динамика кол-ва корпусов по срокам ввода в эксплуатацию** и суммарная проектная площадь лотов

● Проектная площадь лотов по корпусам в продаже, кв.м ◆ Кол-во корпусов



Введенные в эксплуатацию

● Проектная площадь лотов по корпусам в продаже, кв.м ◆ Кол-во корпусов

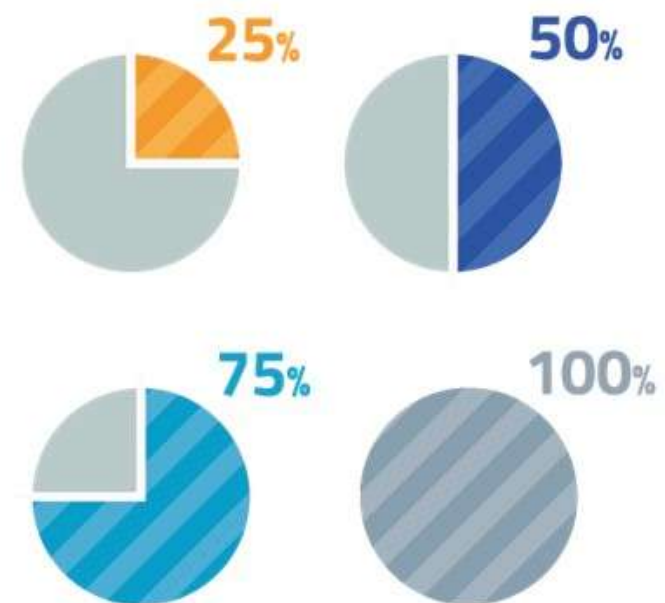


* Корпуса жилых комплексов, лоты в которых впервые выставленные на экспозицию (по данным на март 2023г)

** Данные по 2019, 2020, 2021 и 2022гг. фактические, данные по 2023г. включают корпуса, заявленные к вводу в эксплуатацию в 2023г. 2024-2025 гг - плановые данные по корпусам, заявленные к вводу в эксплуатацию



Предложение на экспозиции

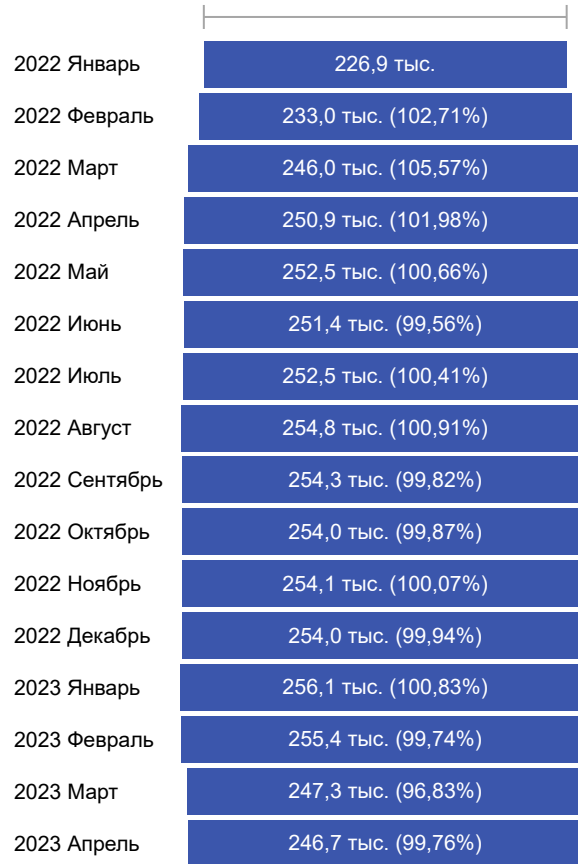


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2022-2023ГГ.

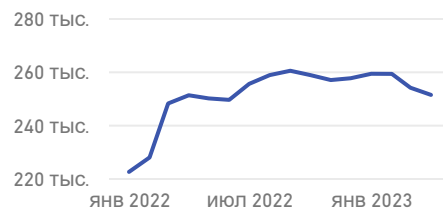
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Цена кв.м.,руб

100%

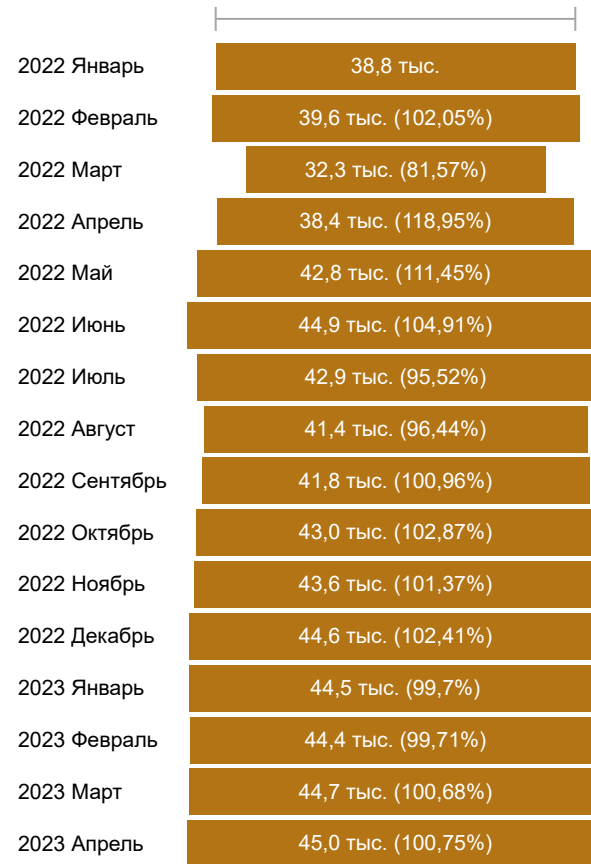


108,7%

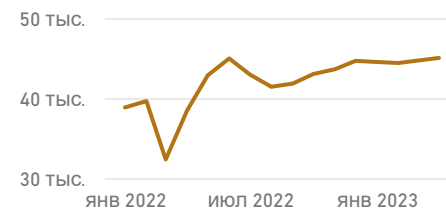


Кол-во лотов, шт

100%

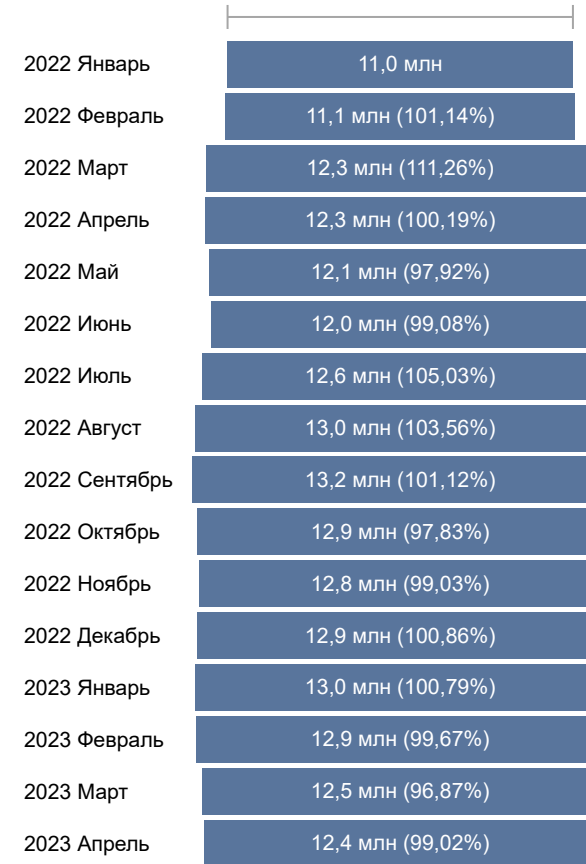


116%

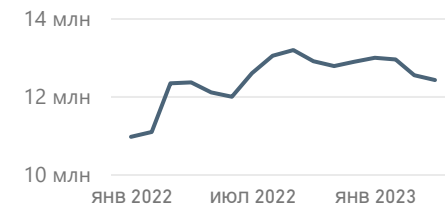


Ср.бюджет, руб

100%

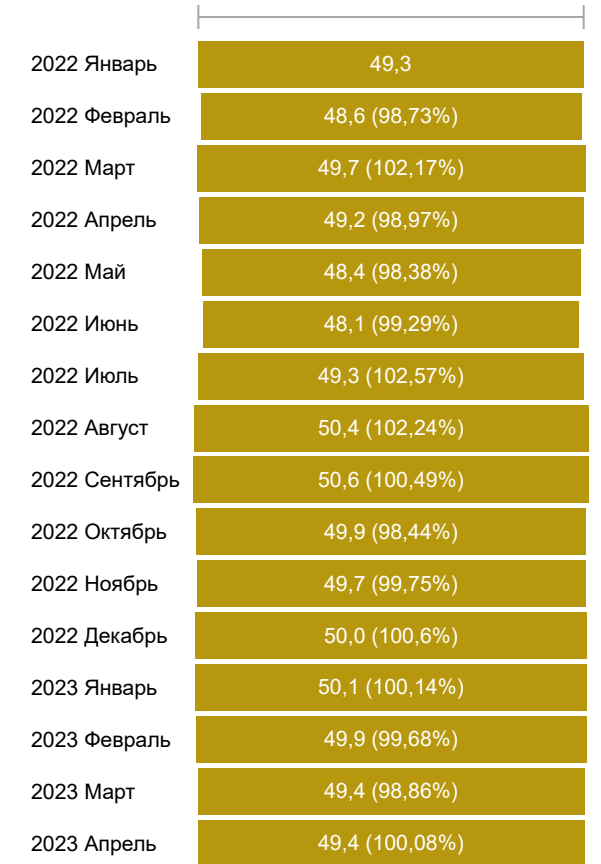


113,3%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



100,3%

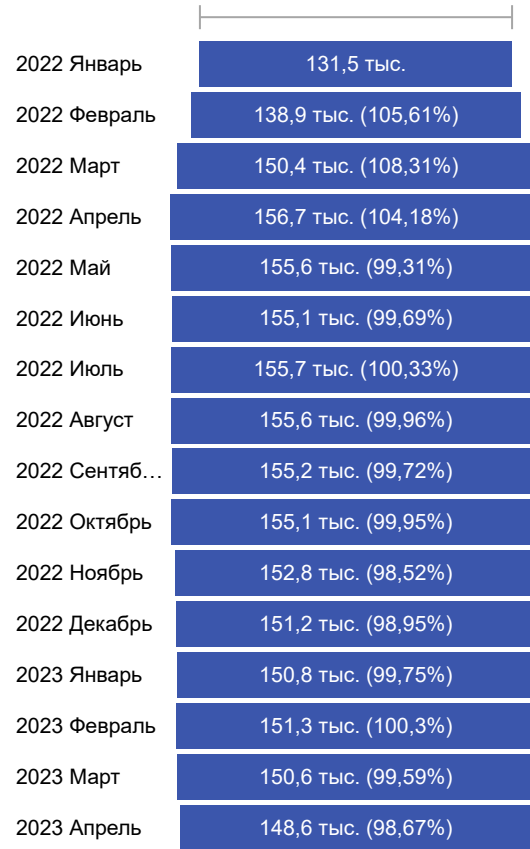


ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2022-2023ГГ.

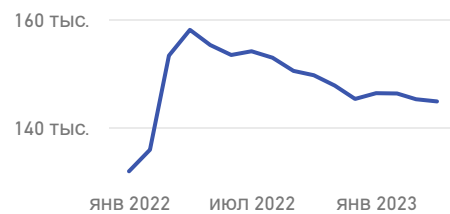
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.

Цена кв.м.,руб

100%

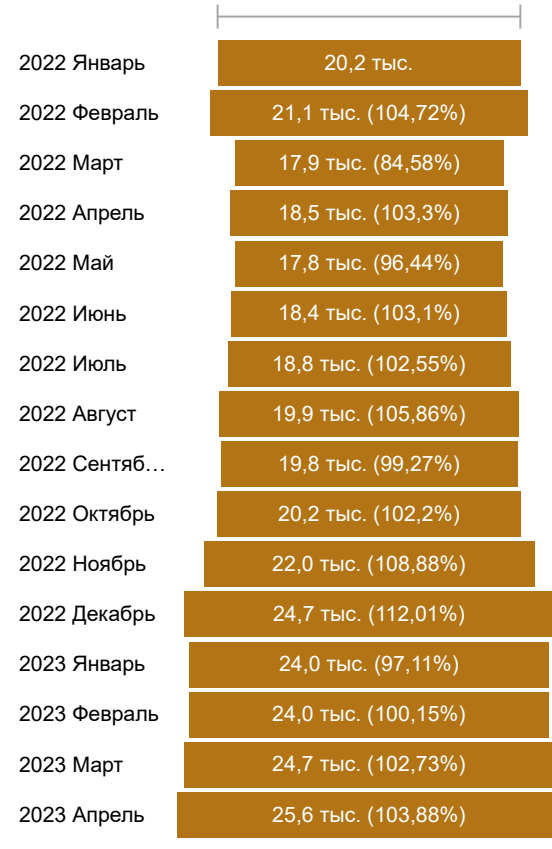


113%

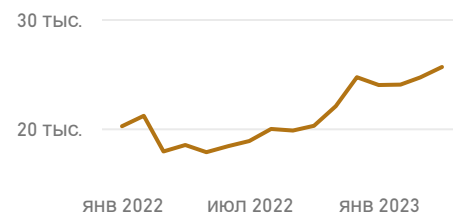


Кол-во лотов, шт

100%

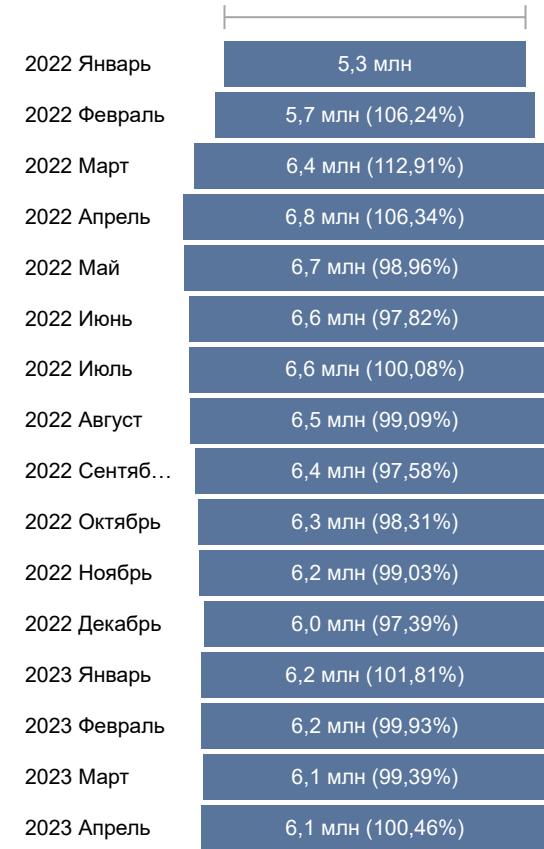


126,8%

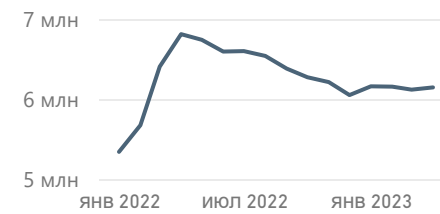


Ср.бюджет, руб

100%

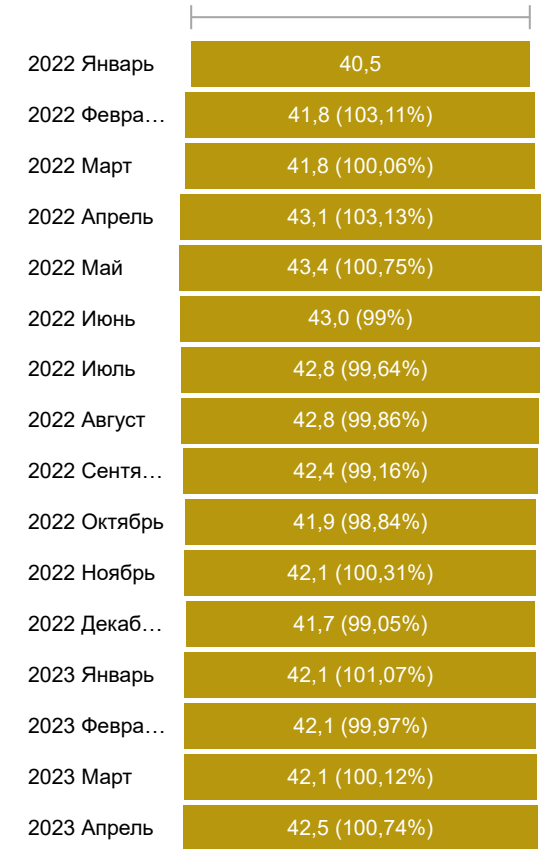


115,1%

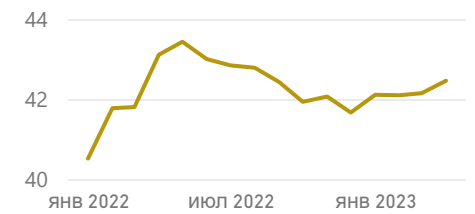


Ср. площадь лота, кв.м

100%



104,8%



ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ. РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ НА АПРЕЛЬ 2023

bnMAP.pro

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Стадия строительства	. Комфорт	.Бизнес-	Бизнес	Бизнес+	Премиум	Элитный
1.Строительство не начато						
ср/взв цена кв.м, руб.	199,9 тыс.				468,2 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	8,8 млн				33,1 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	44,3				70,8	
общая пл. в продаже, кв м	81,8 тыс.				6,8 тыс.	
2.Работы нулевого цикла						
ср/взв цена кв.м, руб.	215,4 тыс.	255,8 тыс.	294,8 тыс.	445,9 тыс.	421,7 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	8,6 млн	10,4 млн	18,3 млн	34,0 млн	41,1 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	39,7	40,5	62,1	76,2	97,4	
общая пл. в продаже, кв м	152,6 тыс.	35,5 тыс.	26,9 тыс.	17,7 тыс.	13,4 тыс.	
3.Начало монтажных работ						
ср/взв цена кв.м, руб.	193,6 тыс.	287,4 тыс.	307,0 тыс.			
ср/взв бюджет, руб.	8,3 млн	15,4 млн	23,5 млн			
Ср.площадь лота, кв.м	42,8	53,5	76,5			
общая пл. в продаже, кв м	61,2 тыс.	4,2 тыс.	13,7 тыс.			
4.Монтажные и отделочные работы						
ср/взв цена кв.м, руб.	204,0 тыс.	304,6 тыс.	290,7 тыс.	357,4 тыс.	402,4 тыс.	552,5 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	8,6 млн	12,1 млн	18,2 млн	31,7 млн	27,8 млн	71,1 млн
Ср.площадь лота, кв.м	42,4	39,6	62,6	88,7	69,1	128,7
общая пл. в продаже, кв м	863,7 тыс.	31,1 тыс.	270,3 тыс.	5,0 тыс.	66,1 тыс.	22,3 тыс.
5.Получение РВЭ, благ-во тер.						
ср/взв цена кв.м, руб.	230,9 тыс.	315,6 тыс.	258,7 тыс.			
ср/взв бюджет, руб.	11,9 млн	22,4 млн	16,0 млн			
Ср.площадь лота, кв.м	51,7	71,0	61,8			
общая пл. в продаже, кв м	28,9 тыс.	2,2 тыс.	22,1 тыс.			
6.Введен в эксплуатацию						
ср/взв цена кв.м, руб.	200,9 тыс.	277,5 тыс.	293,6 тыс.		411,5 тыс.	771,9 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	9,7 млн	17,9 млн	22,5 млн		47,2 млн	100,6 млн
Ср.площадь лота, кв.м	48,4	64,7	76,7		114,8	130,3
общая пл. в продаже, кв м	229,1 тыс.	77,7 тыс.	103,6 тыс.		56,6 тыс.	16,2 тыс.
7.Реконструкция						
ср/взв цена кв.м, руб.	274,4 тыс.	307,5 тыс.	385,9 тыс.		382,1 тыс.	716,7 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	6,8 млн	5,8 млн	26,0 млн		33,5 млн	190,8 млн
Ср.площадь лота, кв.м	24,8	19,0	67,5		87,8	266,3
общая пл. в продаже, кв м	2,7 тыс.	2,5 тыс.	4,3 тыс.		1,8 тыс.	3,7 тыс.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ. РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ НА АПРЕЛЬ 2023

bnMAP.pro

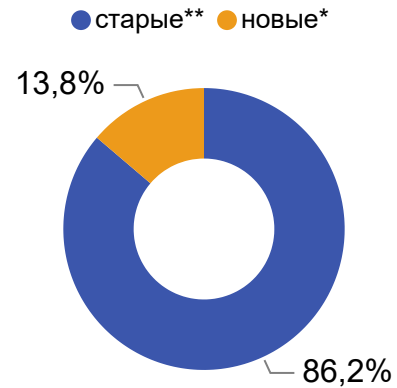
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.

Стадия строительства	. Комфорт	Бизнес	Бизнес+	Премиум
1.Строительство не начато				
ср/взв цена кв.м, руб.	139,5 тыс.			
ср/взв бюджет, руб.	5,5 млн			
Ср.площадь лота, кв.м	39,5			
общая пл. в продаже, кв м	45,8 тыс.			
2.Работы нулевого цикла				
ср/взв цена кв.м, руб.	150,0 тыс.	231,6 тыс.	237,6 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	6,6 млн	23,7 млн	30,2 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	44,1	102,5	127,3	
общая пл. в продаже, кв м	197,0 тыс.	3,6 тыс.	0,4 тыс.	
3.Начало монтажных работ				
ср/взв цена кв.м, руб.	137,7 тыс.	231,1 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	6,2 млн	25,3 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	45,1	109,5		
общая пл. в продаже, кв м	104,9 тыс.	1,4 тыс.		
4.Монтажные и отделочные работы				
ср/взв цена кв.м, руб.	143,6 тыс.			266,8 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	5,9 млн			79,2 млн
Ср.площадь лота, кв.м	41,0			297,0
общая пл. в продаже, кв м	632,9 тыс.			1,2 тыс.
5.Получение РВЭ, благ-во тер.				
ср/взв цена кв.м, руб.	73,1 тыс.			
ср/взв бюджет, руб.	2,8 млн			
Ср.площадь лота, кв.м	38,4			
общая пл. в продаже, кв м	5,8 тыс.			
6.Введен в эксплуатацию				
ср/взв цена кв.м, руб.	149,7 тыс.			
ср/взв бюджет, руб.	7,0 млн			
Ср.площадь лота, кв.м	46,8			
общая пл. в продаже, кв м	94,3 тыс.			

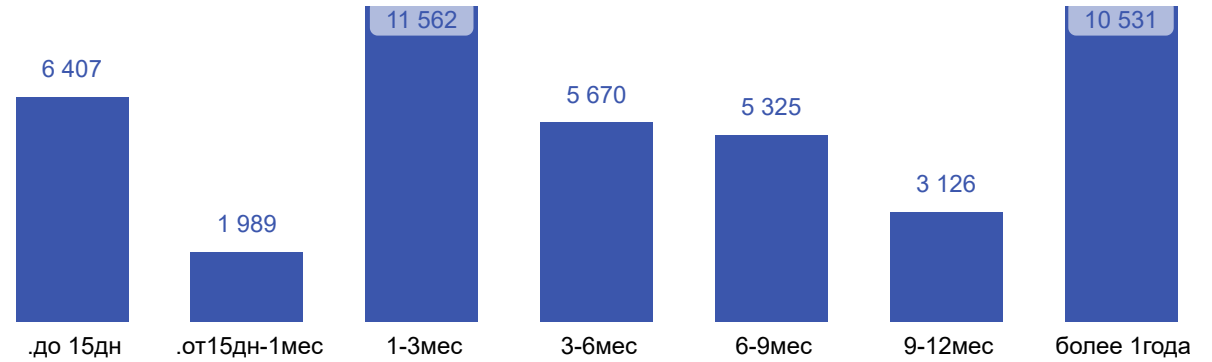
АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ НА 14.04.2023

Соотношение кол-ва новых и старых лотов в прайсе

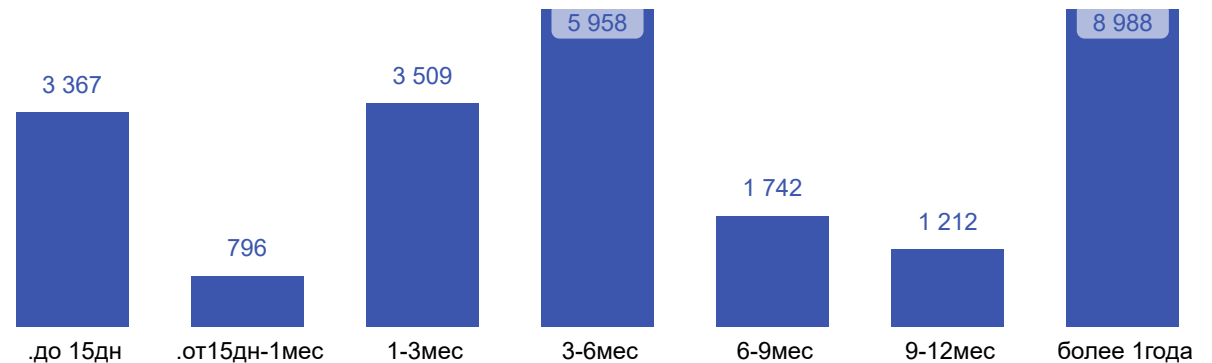
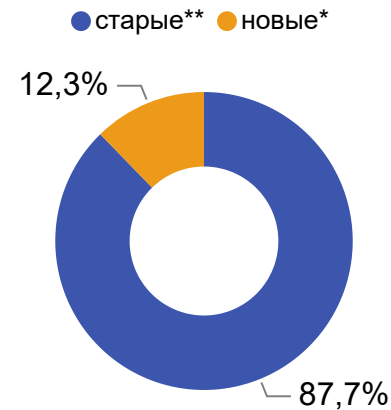
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Распределение кол-ва лотов в прайсе по сроку экспонирования



ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.



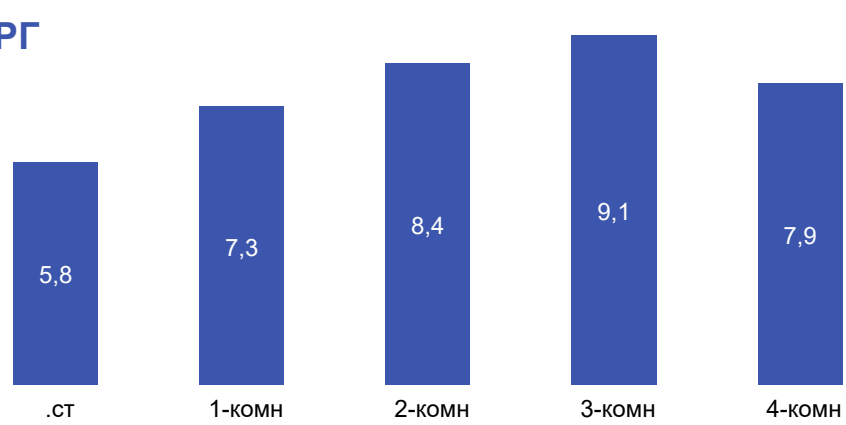
* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ НА 14.04.2023

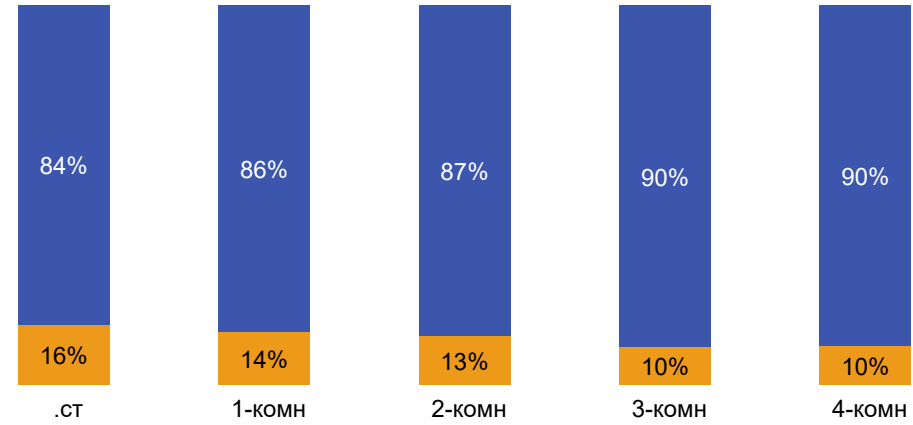
Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

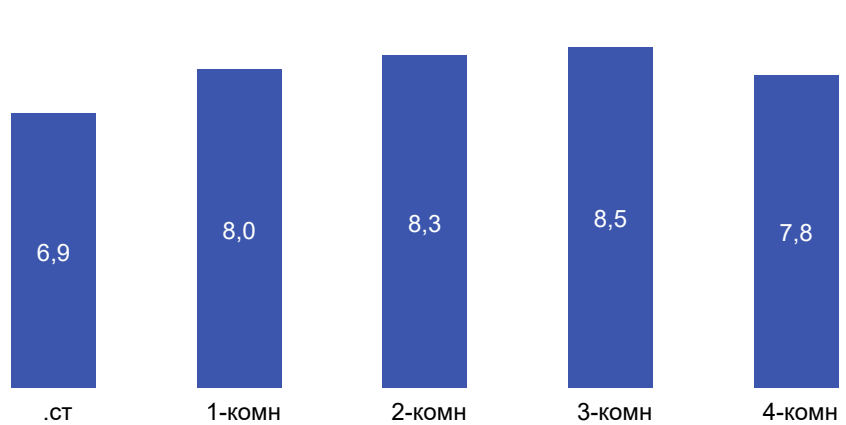


Структура кол-ва лотов в прайсе

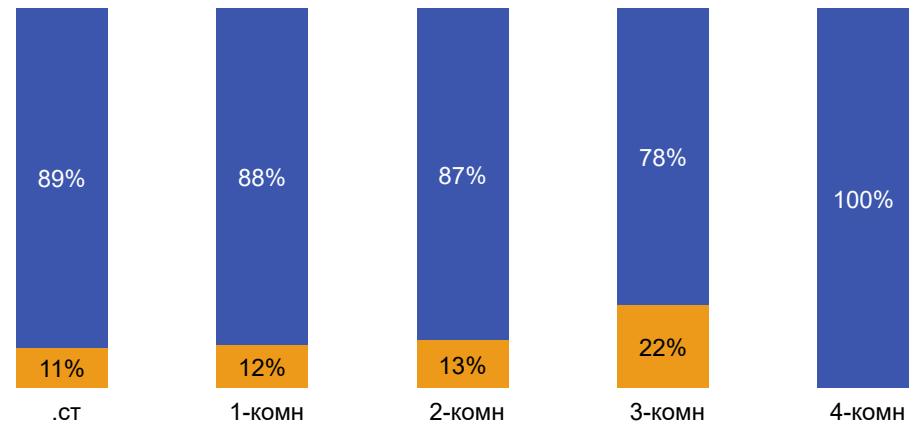
● новые* ● старые**



ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.



● новые* ● старые**



* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ В ЭКСПОЗИЦИИ НА 14.04.2023

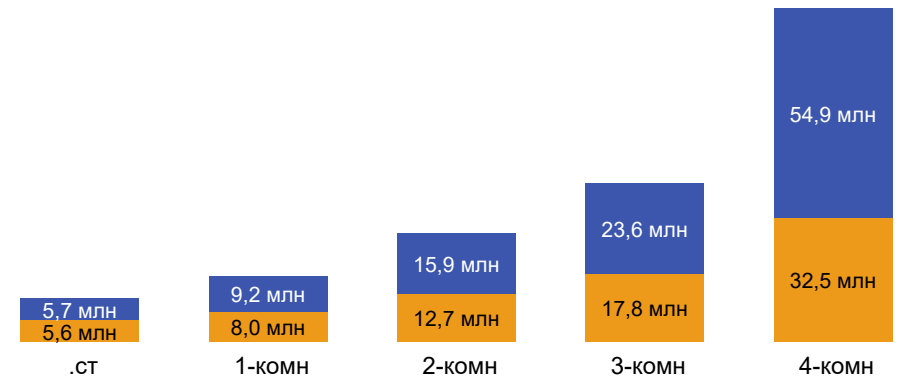
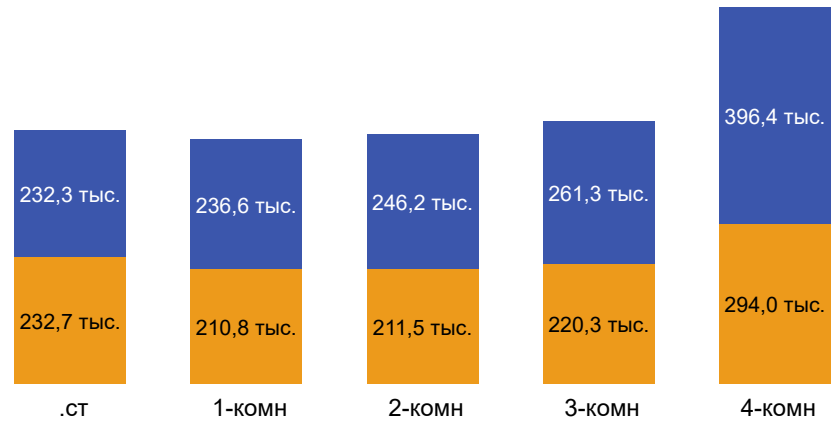
Средняя цена кв.м лота, руб

Средний бюджет покупки лота, руб

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

● новые* ● старые**

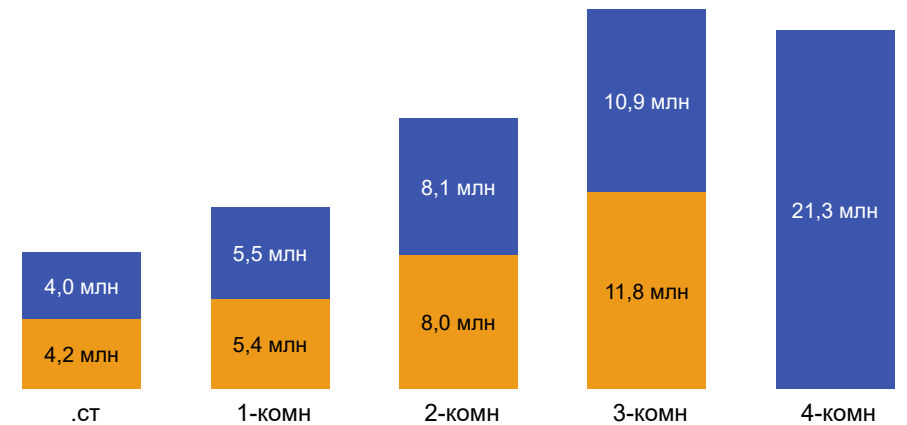
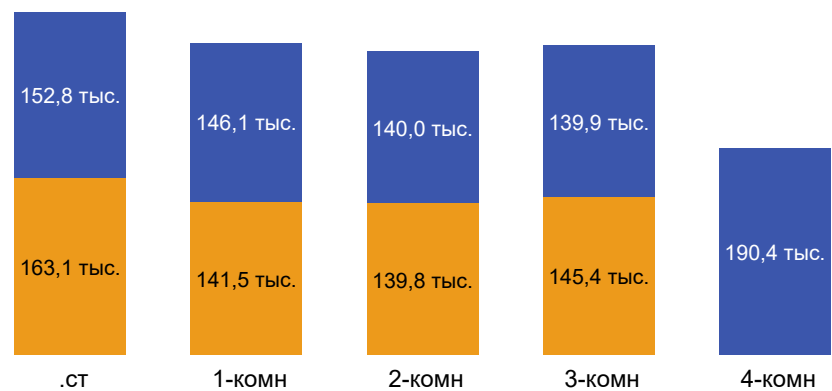
● новые* ● старые**



ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.

● новые* ● старые**

● новые* ● старые**



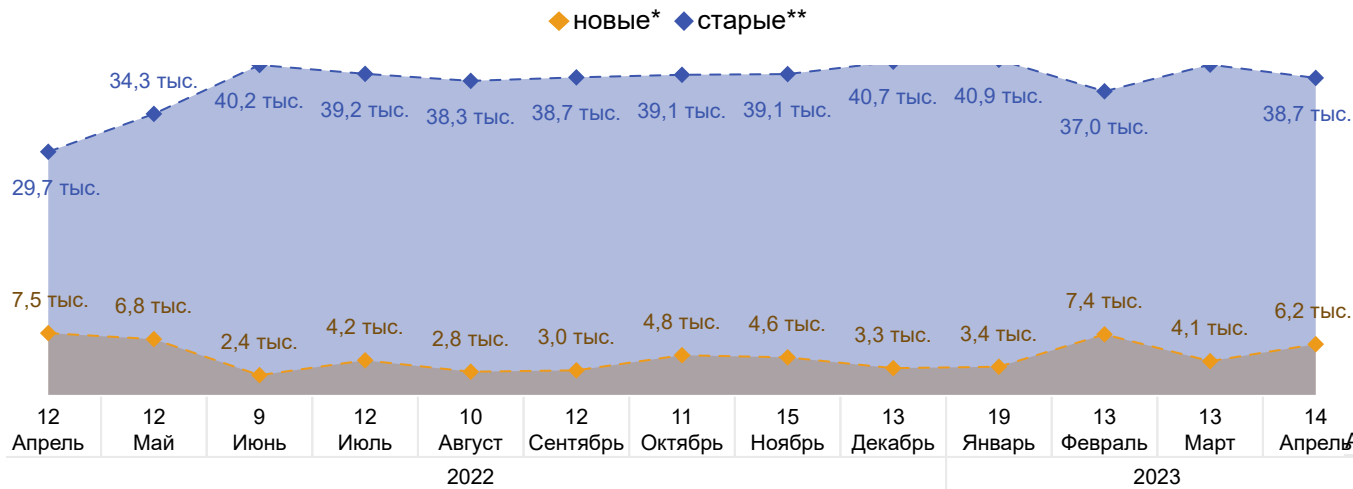
* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

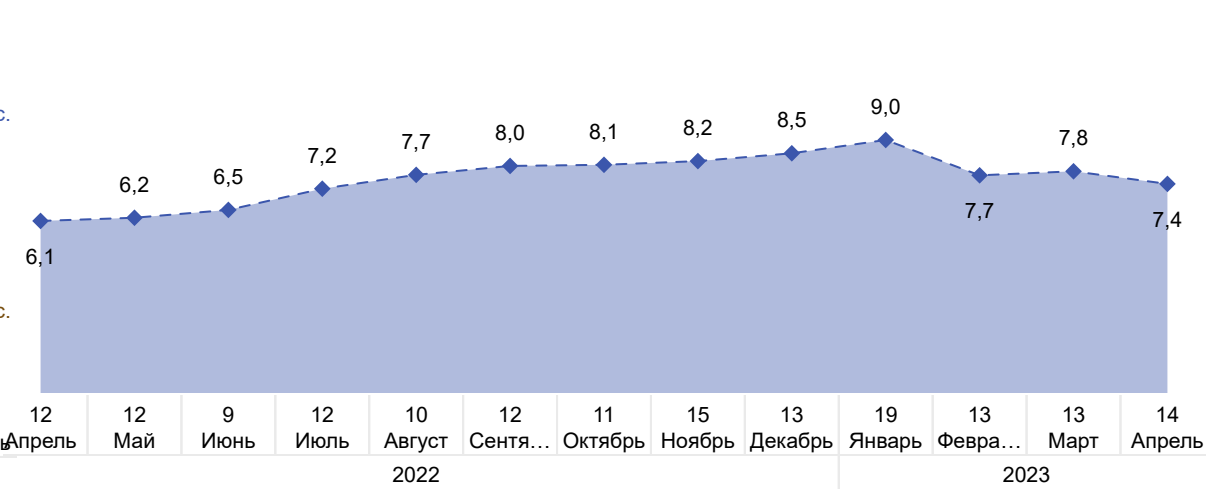
АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ И ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ 2022-2023ГГ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

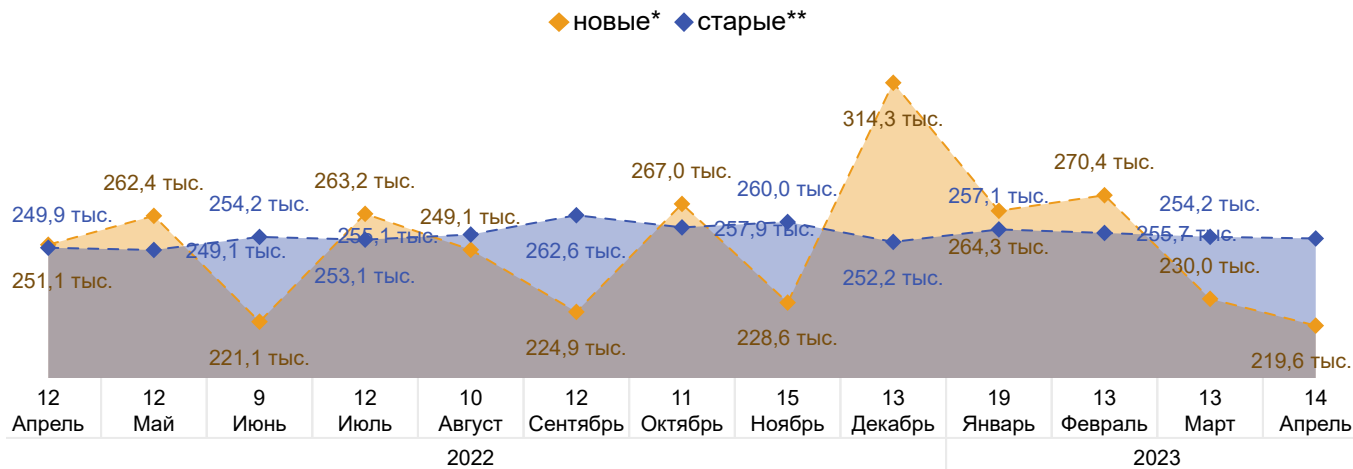
Структура кол-ва лотов в прайсе



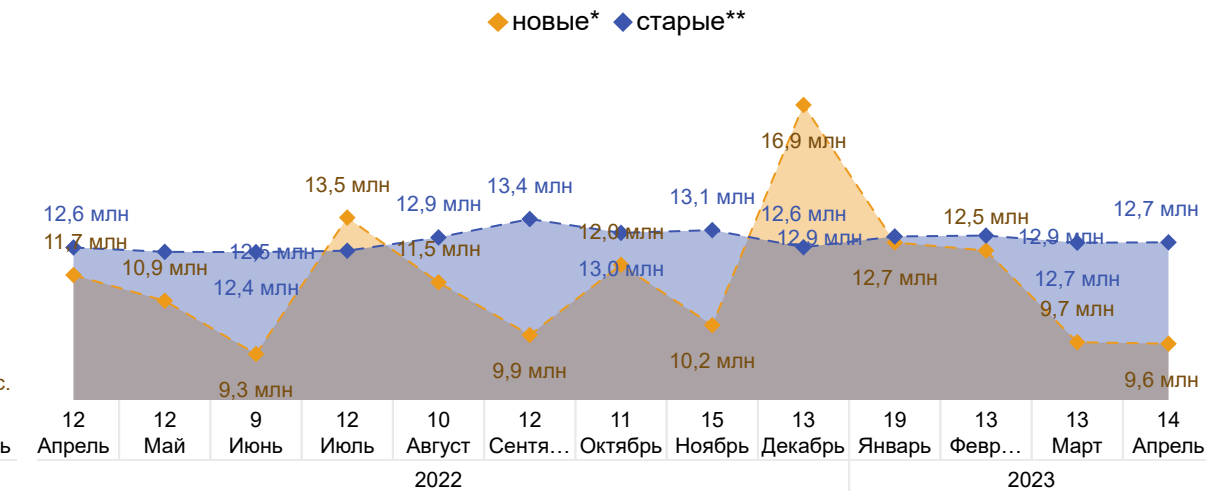
Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.



Средняя цена кв.м лота, руб



Средний бюджет покупки лота, руб



* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

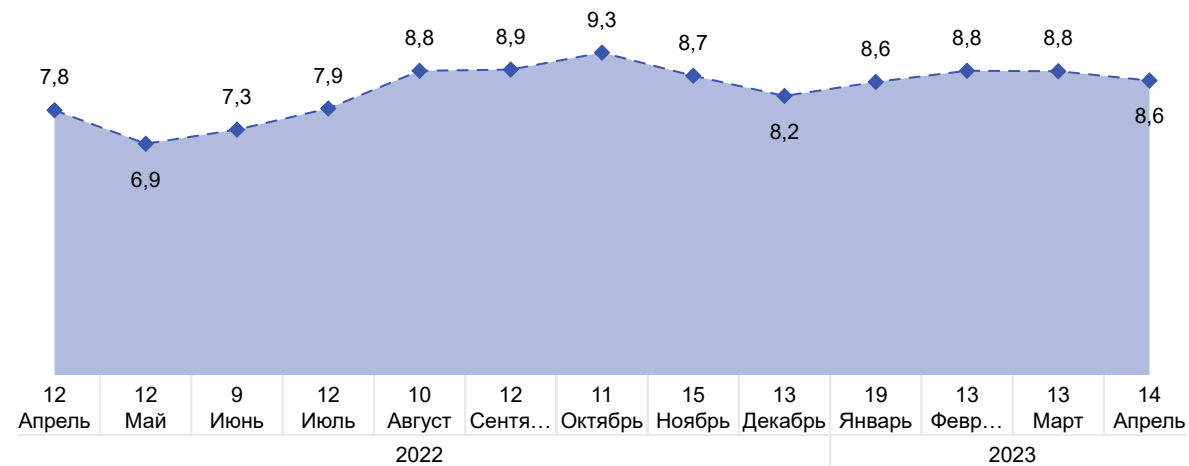
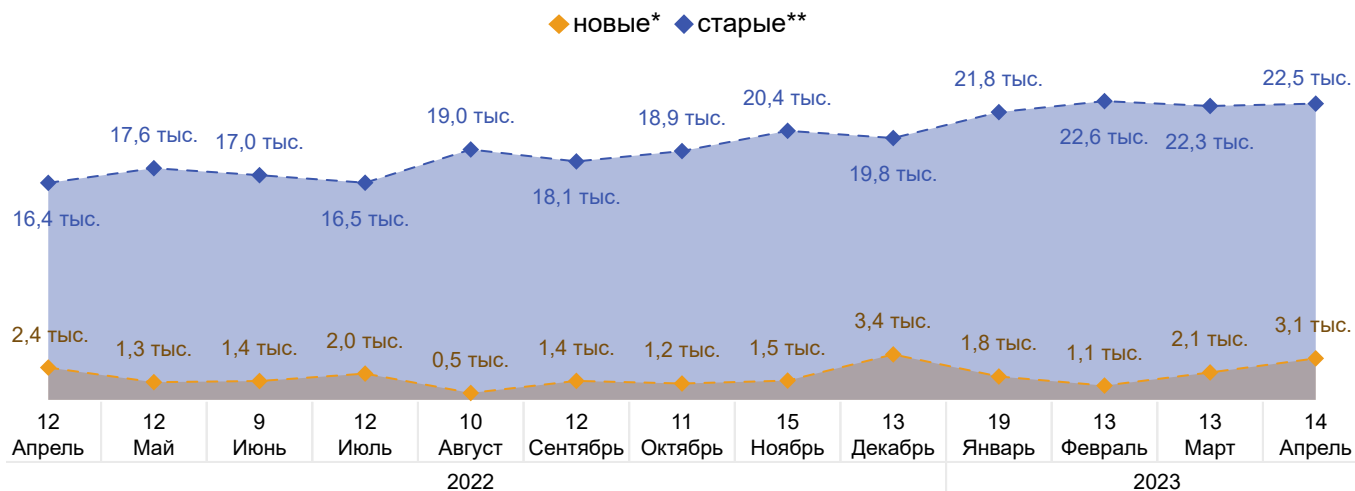
** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ И ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ 2022-2023ГГ.

Структура кол-ва лотов в прайсе

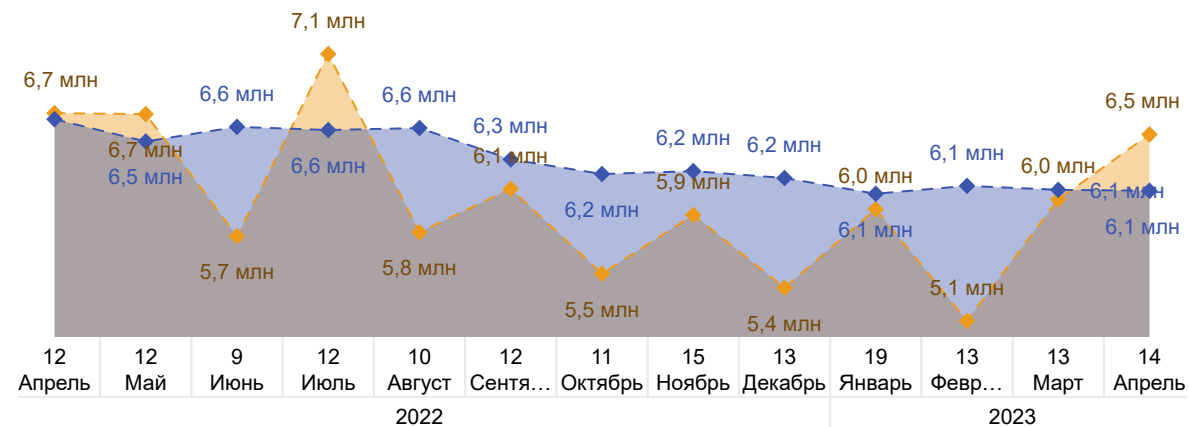
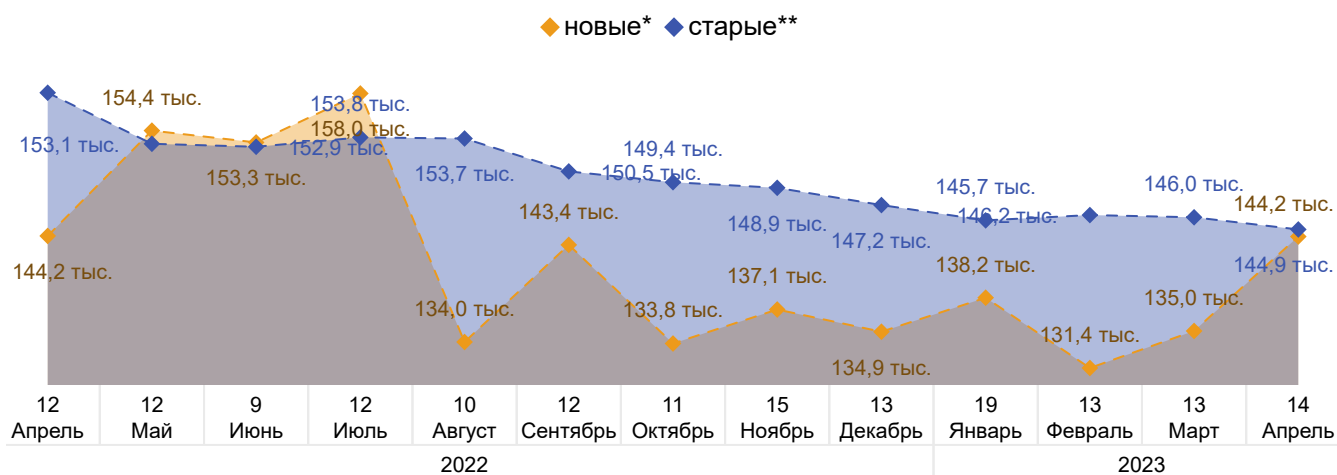
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.

Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.



Средняя цена кв.м лота, руб

Средний бюджет покупки лота, руб

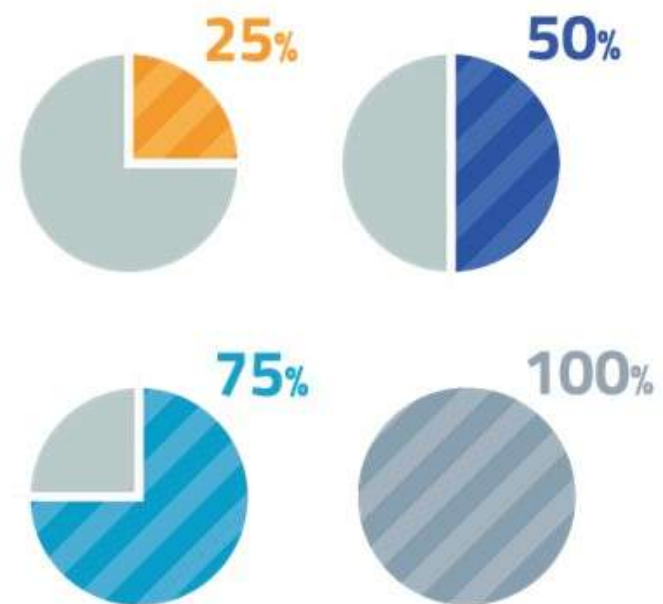


* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

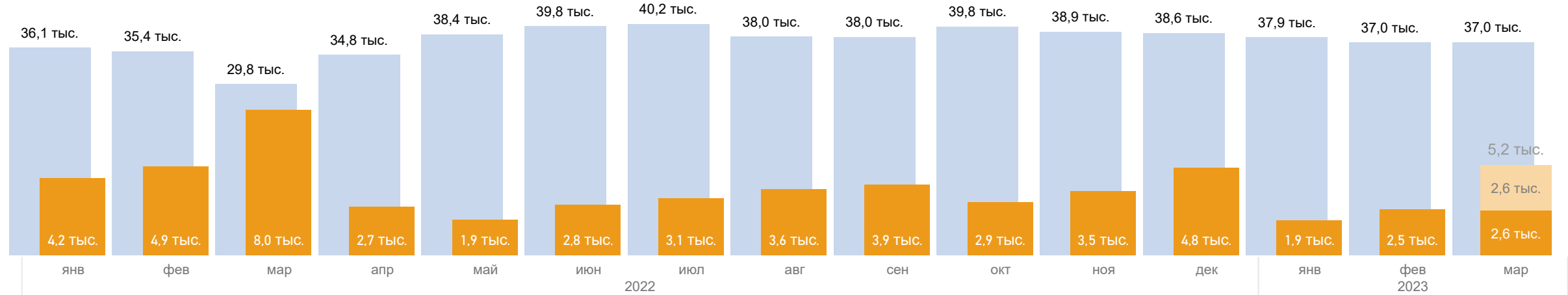


Динамика коэффициента поглощения

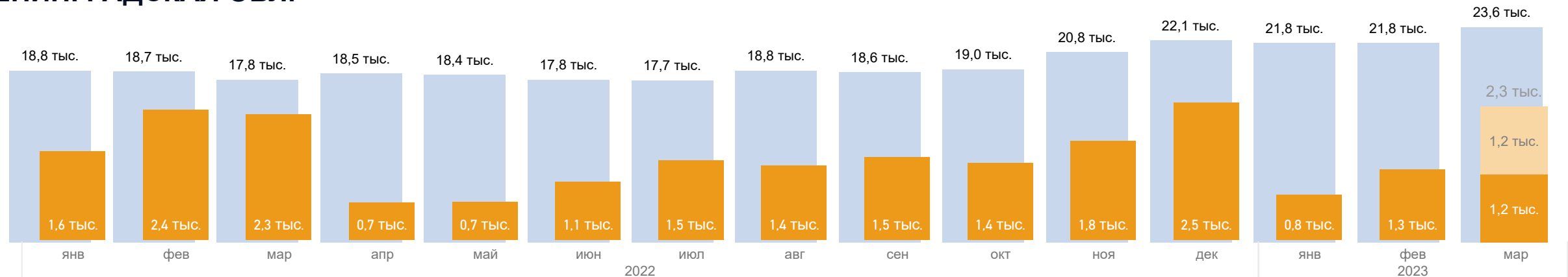


СООТНОШЕНИЕ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ И В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2022-2023*ГГ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.



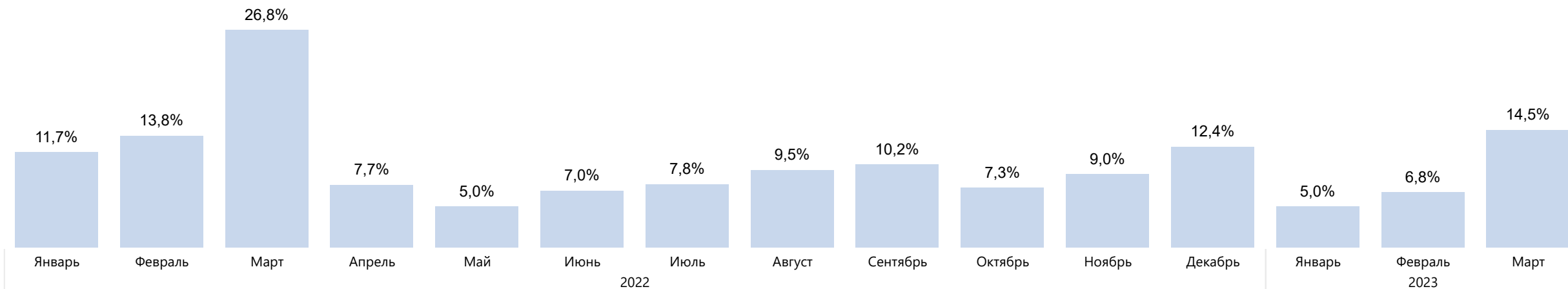
- Среднемесячное кол-во уникальных лотов в прайсах (кроме корпусов ВВЭ)
- Кол-во лотов в сделках в корпусах, представленных в прайсах
- Прогнозные данные

*Данные по сделкам за март 2023г по дате договора не полные, представлены как факт+прогноз

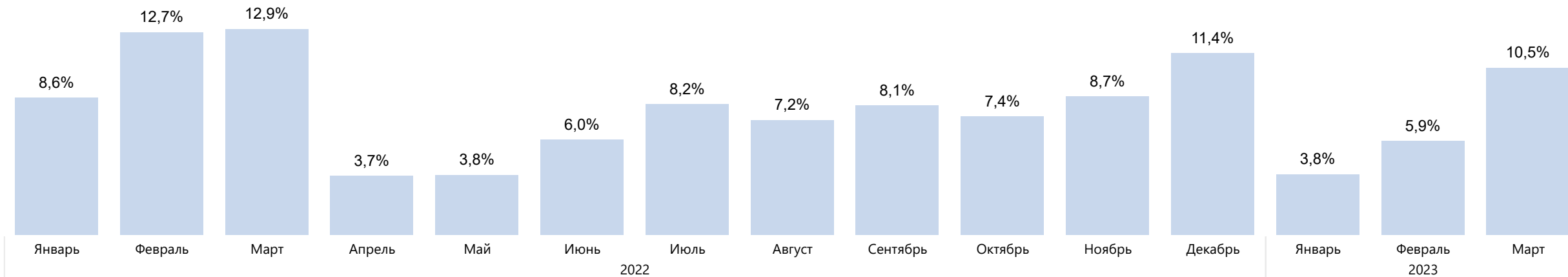
СООТНОШЕНИЕ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ И В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2022-2023*ГГ.

bnMAP.pro

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.



*Данные по сделкам за март 2023г по дате договора не полные, представлены с учетом прогноза