

bnMAP.pro

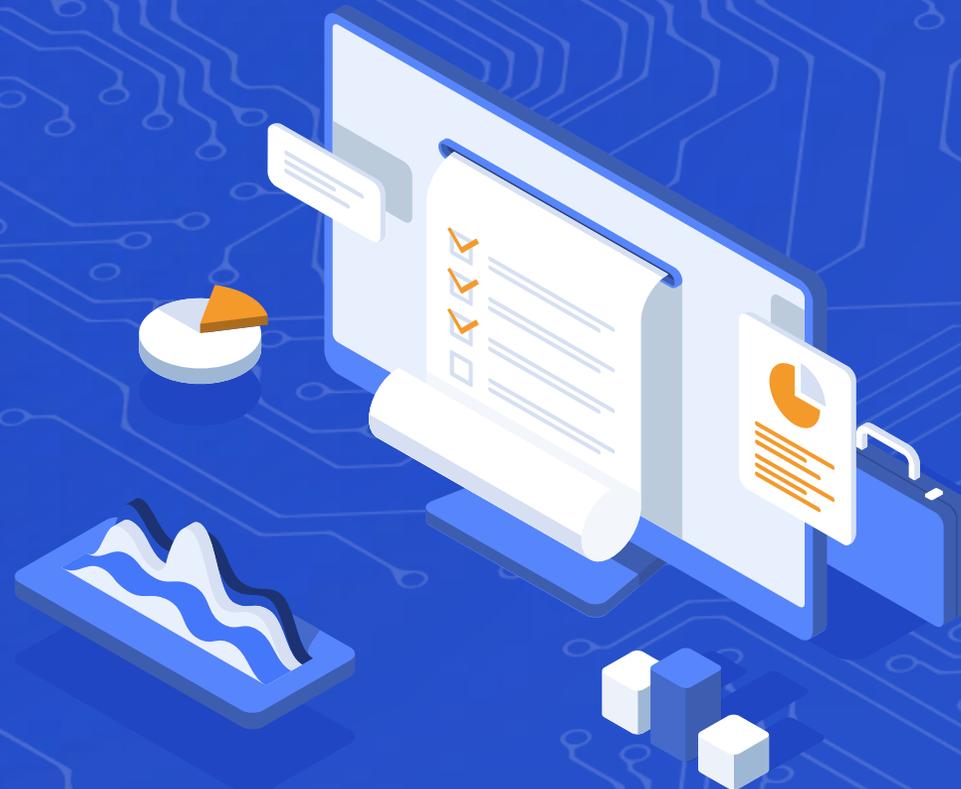
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.
Анализ рынка 2024-2025гг

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, 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.

Класс — условное деление жилых комплексов с лотами по уровню потребительских предпочтений.

Проектные объемы — общее кол-во/площадь лотов, заявленные в проектной декларации жилого комплекса.

Локации:

Санкт-Петербург — г. Санкт-Петербург в административных границах.

Ленинградская обл. — в радиусе до 30 км от КАД.

Санкт-Петербургский регион — включает все 2 локации в совокупности.

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.

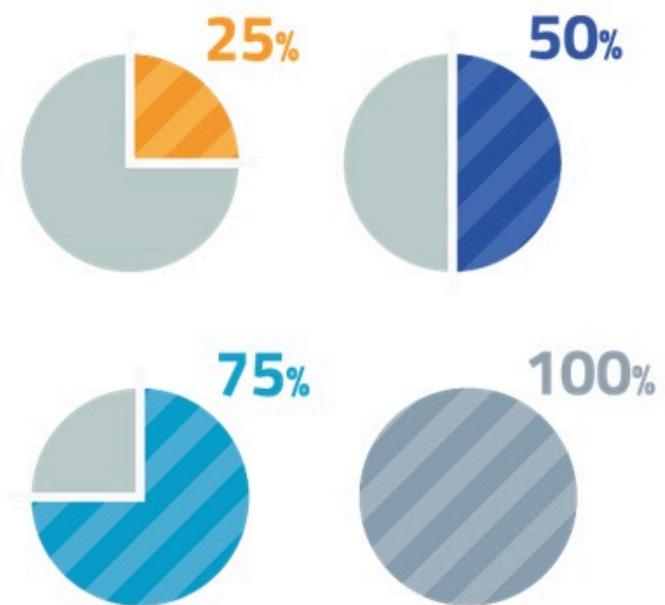
Ценообразование представлено на основе расчетных методов.

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.



Строительство и проектные объемы



СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕМОВ НА ИЮЛЬ 2025

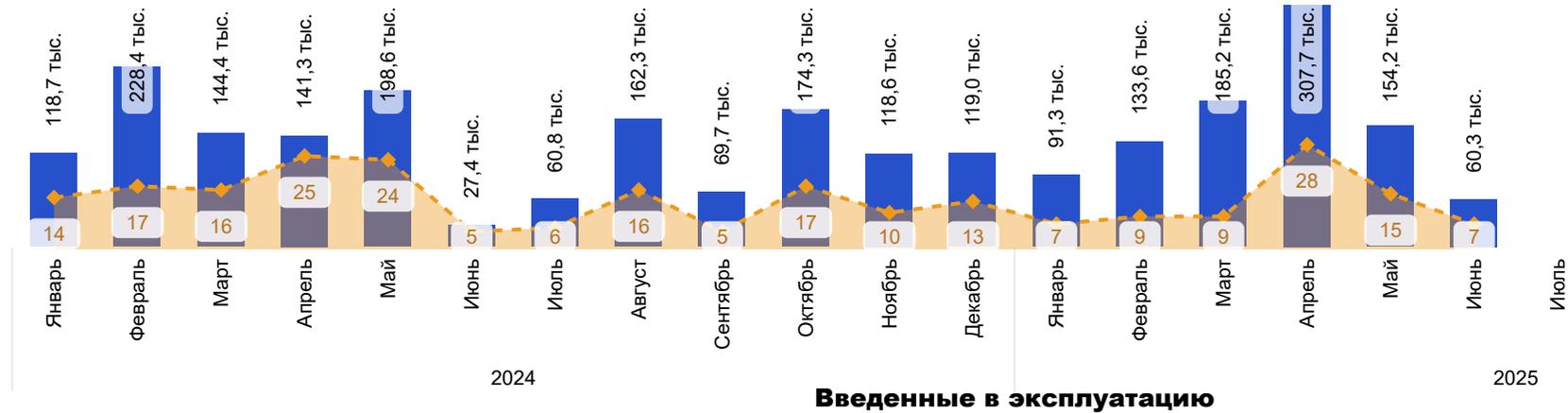
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж* в 2024-25гг

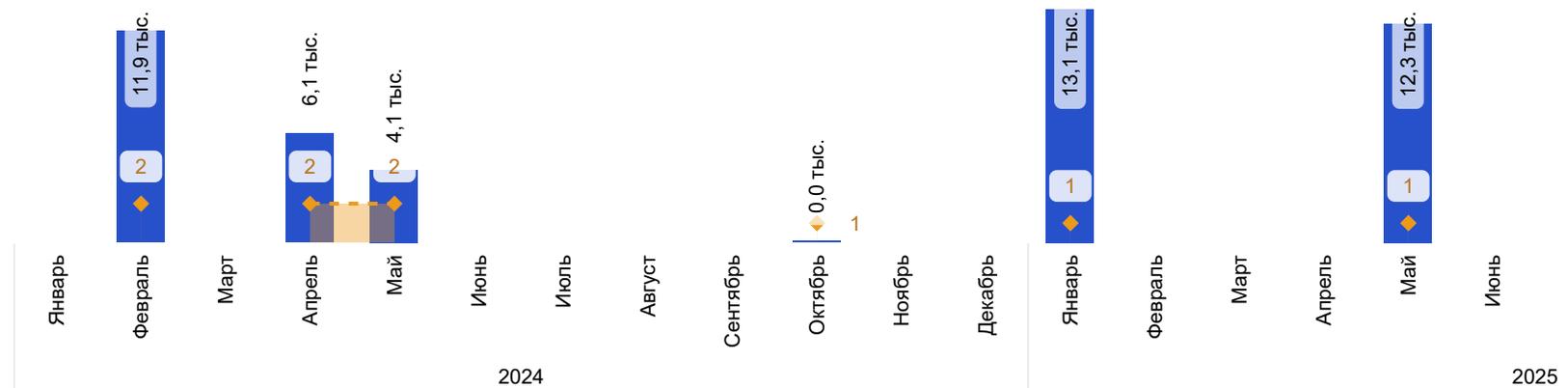
На стадии строительства

● 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 выставлены на экспозицию (по данным на июль 2025 г.)

СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕМОВ НА ИЮЛЬ 2025

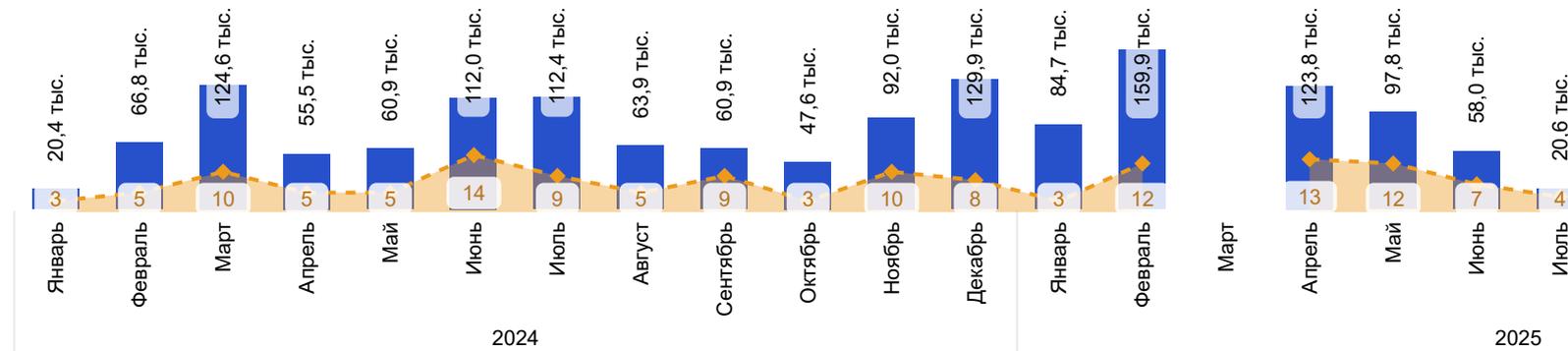
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж* в 2024-25гг

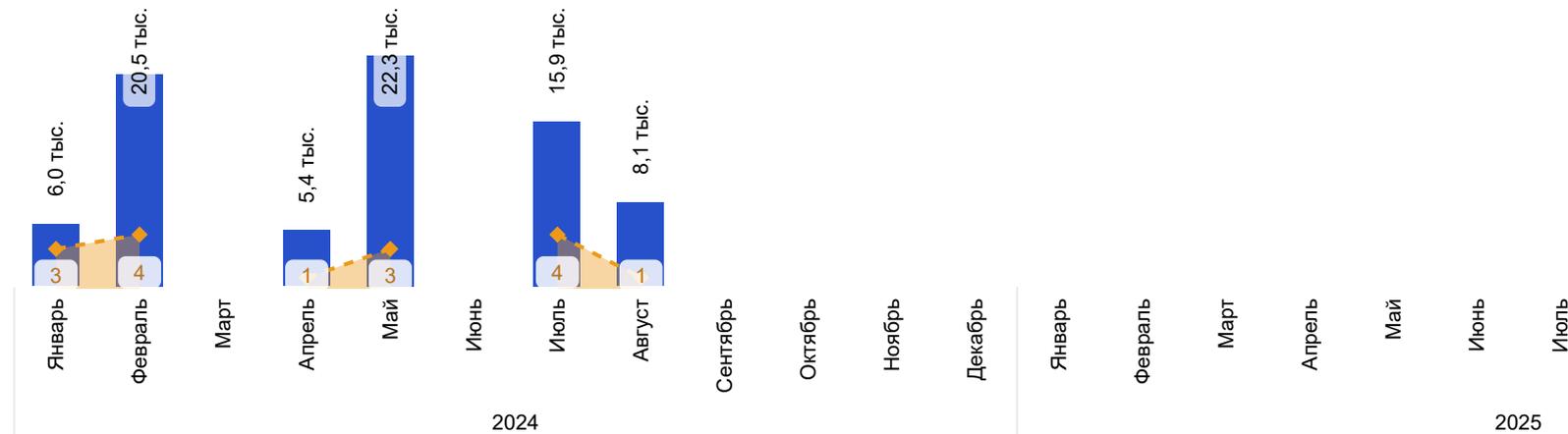
На стадии строительства

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

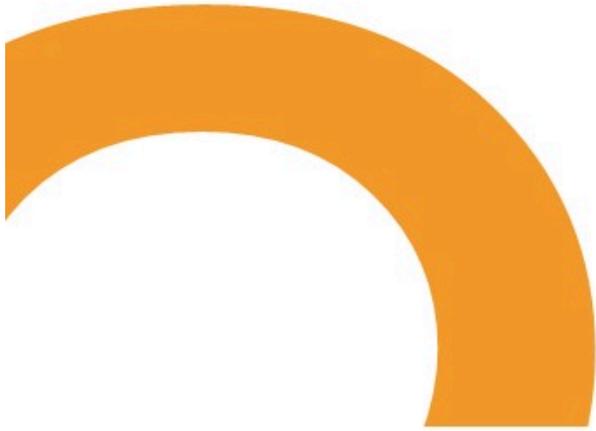


Введенные в эксплуатацию

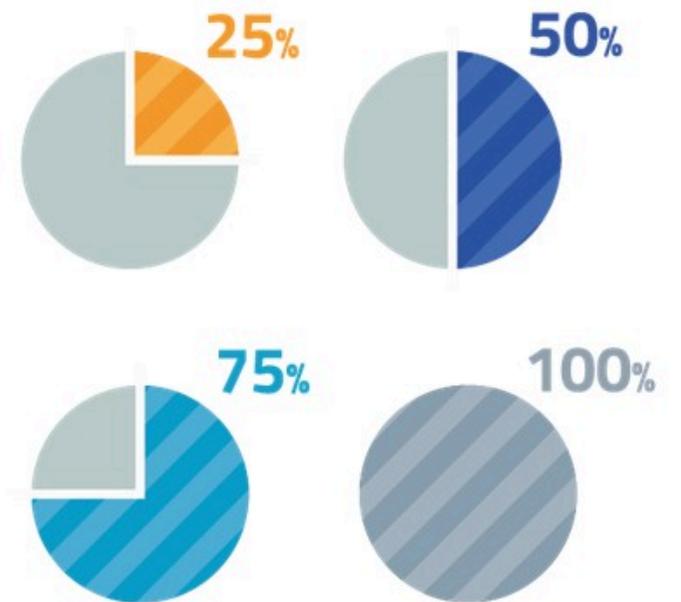
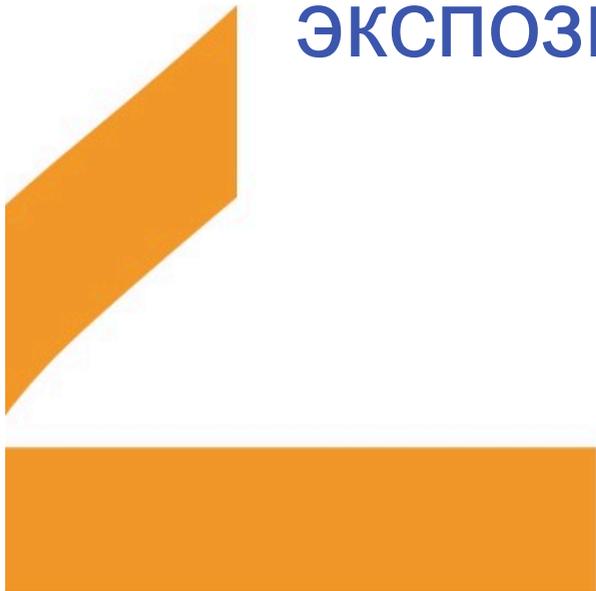
● Проектная площадь лотов по корпусам в продаже, кв.м ◆ Кол-во корпусов



* Корпуса жилых комплексов, лоты в которых впервые выставлены на экспозицию (по данным на июль 2025 г.)



Предложение на экспозиции



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

bnMAP.pro

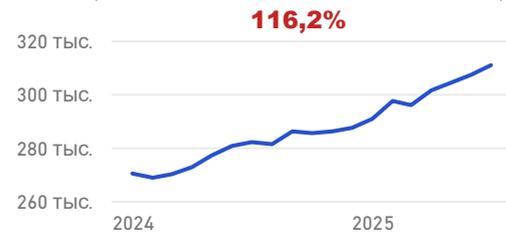
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Цена кв.м.,руб

100%

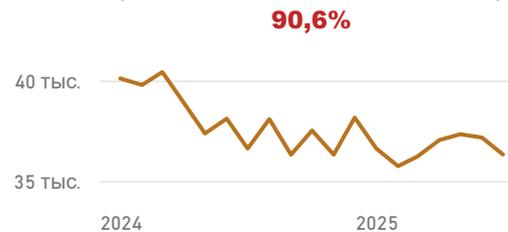
2024 Январь	270,9 тыс.
2024 Февраль	271,4 тыс. (100,19%)
2024 Март	272,9 тыс. (100,55%)
2024 Апрель	279,3 тыс. (102,35%)
2024 Май	285,0 тыс. (102,04%)
2024 Июнь	292,1 тыс. (102,49%)
2024 Июль	293,7 тыс. (100,53%)
2024 Август	292,8 тыс. (99,7%)
2024 Сентябрь	297,4 тыс. (101,58%)
2024 Октябрь	296,0 тыс. (99,52%)
2024 Ноябрь	297,4 тыс. (100,49%)
2024 Декабрь	299,3 тыс. (100,64%)
2025 Январь	304,3 тыс. (101,66%)
2025 Февраль	305,5 тыс. (100,38%)
2025 Март	307,6 тыс. (100,69%)
2025 Апрель	311,5 тыс. (101,28%)
2025 Май	316,7 тыс. (101,67%)
2025 Июнь	318,1 тыс. (100,42%)
2025 Июль	314,9 тыс. (99,01%)



Кол-во лотов, шт

100%

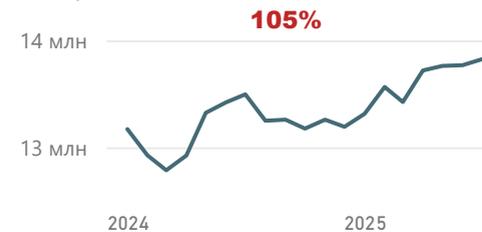
2024 Январь	40,1 тыс.
2024 Февраль	39,8 тыс. (99,19%)
2024 Март	40,4 тыс. (101,62%)
2024 Апрель	38,9 тыс. (96,17%)
2024 Май	37,4 тыс. (96,11%)
2024 Июнь	38,1 тыс. (101,96%)
2024 Июль	36,6 тыс. (96,1%)
2024 Август	38,1 тыс. (104,01%)
2024 Сентябрь	36,3 тыс. (95,35%)
2024 Октябрь	37,5 тыс. (103,32%)
2024 Ноябрь	36,3 тыс. (96,79%)
2024 Декабрь	38,1 тыс. (105,09%)
2025 Январь	36,6 тыс. (95,95%)
2025 Февраль	35,7 тыс. (97,6%)
2025 Март	36,2 тыс. (101,37%)
2025 Апрель	37,0 тыс. (102,24%)
2025 Май	37,3 тыс. (100,79%)
2025 Июнь	37,2 тыс. (99,56%)
2025 Июль	36,3 тыс. (97,73%)



Ср.бюджет, руб

100%

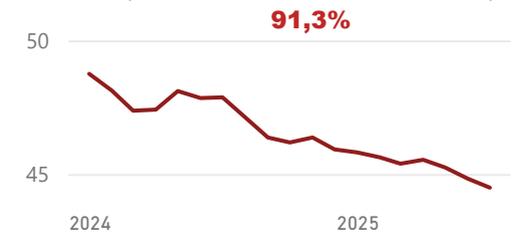
2024 Январь	13,2 млн
2024 Февраль	12,9 млн (98,14%)
2024 Март	12,8 млн (98,92%)
2024 Апрель	12,9 млн (101,08%)
2024 Май	13,3 млн (103,09%)
2024 Июнь	13,4 млн (100,73%)
2024 Июль	13,5 млн (100,56%)
2024 Август	13,2 млн (98,17%)
2024 Сентябрь	13,3 млн (100,08%)
2024 Октябрь	13,2 млн (99,37%)
2024 Ноябрь	13,3 млн (100,63%)
2024 Декабрь	13,2 млн (99,5%)
2025 Январь	13,3 млн (100,92%)
2025 Февраль	13,6 млн (101,88%)
2025 Март	13,4 млн (98,96%)
2025 Апрель	13,7 млн (102,2%)
2025 Май	13,8 млн (100,31%)
2025 Июнь	13,8 млн (100,05%)
2025 Июль	13,8 млн (100,4%)



Ср. площадь лота, кв.м

100%

2024 Январь	48,7
2024 Февраль	48,1 (98,71%)
2024 Март	47,4 (98,44%)
2024 Апрель	47,4 (100,09%)
2024 Май	48,1 (101,46%)
2024 Июнь	47,8 (99,45%)
2024 Июль	47,9 (100,06%)
2024 Август	47,1 (98,43%)
2024 Сентябрь	46,4 (98,4%)
2024 Октябрь	46,2 (99,6%)
2024 Ноябрь	46,4 (100,4%)
2024 Декабрь	45,9 (99,04%)
2025 Январь	45,8 (99,75%)
2025 Февраль	45,6 (99,6%)
2025 Март	45,4 (99,48%)
2025 Апрель	45,5 (100,32%)
2025 Май	45,2 (99,37%)
2025 Июнь	44,8 (99,07%)
2025 Июль	44,5 (99,25%)



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2024-2025ГГ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.

Цена кв.м.,руб

100%

2024 Январь	151,7 тыс.
2024 Февраль	151,2 тыс. (99,67%)
2024 Март	153,3 тыс. (101,4%)
2024 Апрель	155,3 тыс. (101,28%)
2024 Май	153,4 тыс. (98,8%)
2024 Июнь	156,0 тыс. (101,68%)
2024 Июль	157,9 тыс. (101,23%)
2024 Август	155,6 тыс. (98,56%)
2024 Сентябрь	160,3 тыс. (103,05%)
2024 Октябрь	159,1 тыс. (99,21%)
2024 Ноябрь	160,3 тыс. (100,79%)
2024 Декабрь	160,9 тыс. (100,34%)
2025 Январь	161,1 тыс. (100,1%)
2025 Февраль	163,0 тыс. (101,24%)
2025 Март	163,8 тыс. (100,47%)
2025 Апрель	164,3 тыс. (100,3%)
2025 Май	168,5 тыс. (102,56%)
2025 Июнь	172,4 тыс. (102,31%)
2025 Июль	172,7 тыс. (100,18%)

113,9%



Кол-во лотов, шт

100%

2024 Январь	28,8 тыс.
2024 Февраль	29,8 тыс. (103,3%)
2024 Март	30,5 тыс. (102,61%)
2024 Апрель	29,9 тыс. (97,82%)
2024 Май	29,8 тыс. (99,61%)
2024 Июнь	31,4 тыс. (105,62%)
2024 Июль	33,0 тыс. (104,91%)
2024 Август	33,2 тыс. (100,85%)
2024 Сентябрь	32,4 тыс. (97,55%)
2024 Октябрь	32,9 тыс. (101,39%)
2024 Ноябрь	32,4 тыс. (98,63%)
2024 Декабрь	32,6 тыс. (100,51%)
2025 Январь	31,8 тыс. (97,42%)
2025 Февраль	31,8 тыс. (100,12%)
2025 Март	30,4 тыс. (95,65%)
2025 Апрель	31,0 тыс. (101,9%)
2025 Май	32,1 тыс. (103,49%)
2025 Июнь	32,2 тыс. (100,3%)
2025 Июль	32,6 тыс. (101,36%)

113,2%



Ср. бюджет, руб

100%

2024 Январь	6,3 млн
2024 Февраль	6,3 млн (100,65%)
2024 Март	6,3 млн (99,64%)
2024 Апрель	6,3 млн (99,92%)
2024 Май	6,2 млн (98,81%)
2024 Июнь	6,2 млн (99,8%)
2024 Июль	6,3 млн (100,96%)
2024 Август	6,2 млн (99,26%)
2024 Сентябрь	6,3 млн (101,01%)
2024 Октябрь	6,3 млн (99,43%)
2024 Ноябрь	6,3 млн (100,58%)
2024 Декабрь	6,4 млн (101,08%)
2025 Январь	6,5 млн (102,61%)
2025 Февраль	6,6 млн (101,54%)
2025 Март	6,7 млн (100,71%)
2025 Апрель	6,8 млн (102,05%)
2025 Май	6,9 млн (101,91%)
2025 Июнь	7,0 млн (100,06%)
2025 Июль	7,0 млн (100,48%)

110,9%

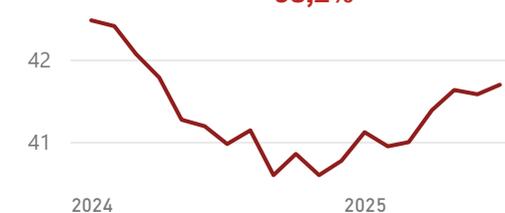


Ср. площадь лота, кв.м

100%

2024 Январь	42,5
2024 Февраль	42,4 (99,83%)
2024 Март	42,1 (99,2%)
2024 Апрель	41,8 (99,32%)
2024 Май	41,3 (98,77%)
2024 Июнь	41,2 (99,81%)
2024 Июль	41,0 (99,48%)
2024 Август	41,1 (100,41%)
2024 Сентябрь	40,6 (98,68%)
2024 Октябрь	40,9 (100,64%)
2024 Ноябрь	40,6 (99,37%)
2024 Декабрь	40,8 (100,43%)
2025 Январь	41,1 (100,85%)
2025 Февраль	40,9 (99,58%)
2025 Март	41,0 (100,13%)
2025 Апрель	41,4 (100,95%)
2025 Май	41,6 (100,59%)
2025 Июнь	41,6 (99,87%)
2025 Июль	41,7 (100,28%)

98,2%



ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ. РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ НА ИЮЛЬ 2025

bnMAP.pro

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элитный
1.Строительство не начато				
ср/взв цена кв.м, руб.	297,2 тыс.	381,0 тыс.	847,6 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	10,9 млн	20,6 млн	69,5 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	36,5	54,0	82,0	
общая пл. в продаже, кв м	90,8 тыс.	41,2 тыс.	2,5 тыс.	
2.Работы нулевого цикла				
ср/взв цена кв.м, руб.	254,0 тыс.	428,9 тыс.		854,3 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	9,9 млн	20,9 млн		79,2 млн
Ср.площадь лота, кв.м	38,9	48,7		92,8
общая пл. в продаже, кв м	115,4 тыс.	75,1 тыс.		8,9 тыс.
3.Начало монтажных работ				
ср/взв цена кв.м, руб.	229,6 тыс.	408,9 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	8,7 млн	18,9 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	38,0	46,1		
общая пл. в продаже, кв м	41,2 тыс.	29,8 тыс.		
4.Монтажные и отделочные работы				
ср/взв цена кв.м, руб.	239,3 тыс.	435,9 тыс.	615,8 тыс.	945,0 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	9,6 млн	24,9 млн	47,1 млн	118,6 млн
Ср.площадь лота, кв.м	40,1	57,1	76,4	125,5
общая пл. в продаже, кв м	658,6 тыс.	129,9 тыс.	6,0 тыс.	18,3 тыс.
6.Введен в эксплуатацию				
ср/взв цена кв.м, руб.	250,9 тыс.	355,6 тыс.	547,8 тыс.	1 078,1 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	11,7 млн	21,1 млн	50,0 млн	172,1 млн
Ср.площадь лота, кв.м	46,6	59,3	91,2	159,7
общая пл. в продаже, кв м	236,6 тыс.	88,2 тыс.	33,9 тыс.	4,3 тыс.
7.Реконструкция				
ср/взв цена кв.м, руб.	273,3 тыс.	634,1 тыс.	758,5 тыс.	1 053,0 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	8,8 млн	33,1 млн	56,2 млн	346,8 млн
Ср.площадь лота, кв.м	32,4	52,1	74,1	329,3
общая пл. в продаже, кв м	17,0 тыс.	13,7 тыс.	0,7 тыс.	3,0 тыс.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ. РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ НА ИЮЛЬ 2025

bnMAP.pro

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.

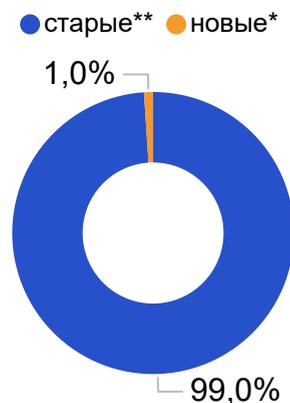
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	. Комфорт	Бизнес
1.Строительство не начато		
ср/взв цена кв.м, руб.	156,0 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	6,5 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	41,9	
общая пл. в продаже, кв м	54,6 тыс.	
2.Работы нулевого цикла		
ср/взв цена кв.м, руб.	167,7 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	7,5 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	44,5	
общая пл. в продаже, кв м	216,0 тыс.	
3.Начало монтажных работ		
ср/взв цена кв.м, руб.	167,6 тыс.	1 062,8 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	7,5 млн	133,3 млн
Ср.площадь лота, кв.м	44,7	125,4
общая пл. в продаже, кв м	53,7 тыс.	0,8 тыс.
4.Монтажные и отделочные работы		
ср/взв цена кв.м, руб.	164,9 тыс.	772,2 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	6,8 млн	48,4 млн
Ср.площадь лота, кв.м	41,3	62,6
общая пл. в продаже, кв м	779,0 тыс.	7,8 тыс.
6.Введен в эксплуатацию		
ср/взв цена кв.м, руб.	154,6 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	6,1 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	39,8	
общая пл. в продаже, кв м	245,3 тыс.	
7.Реконструкция		
ср/взв цена кв.м, руб.	368,7 тыс.	403,8 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	8,3 млн	10,2 млн
Ср.площадь лота, кв.м	22,6	25,3
общая пл. в продаже, кв м	0,5 тыс.	1,4 тыс.

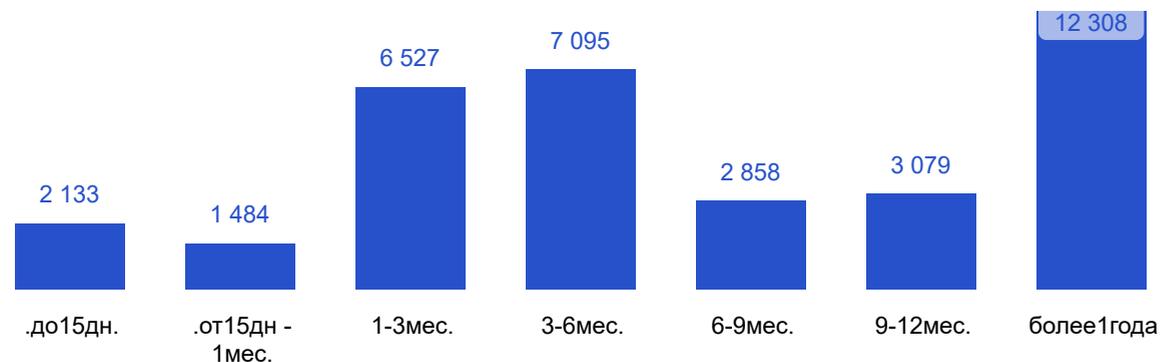
АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ НА 07.07.2025

Соотношение кол-ва новых и старых лотов в прайсе

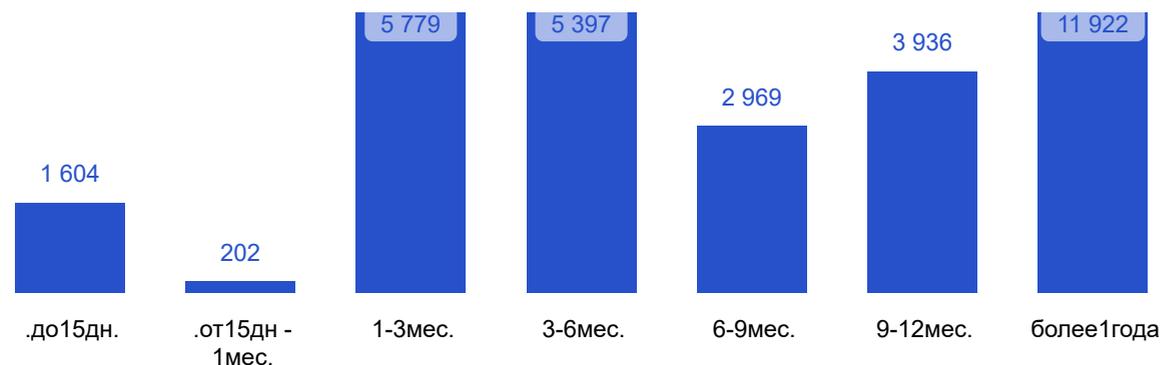
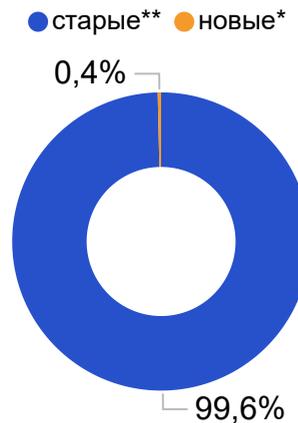
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Распределение кол-ва лотов в прайсе по сроку экспонирования



ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.



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

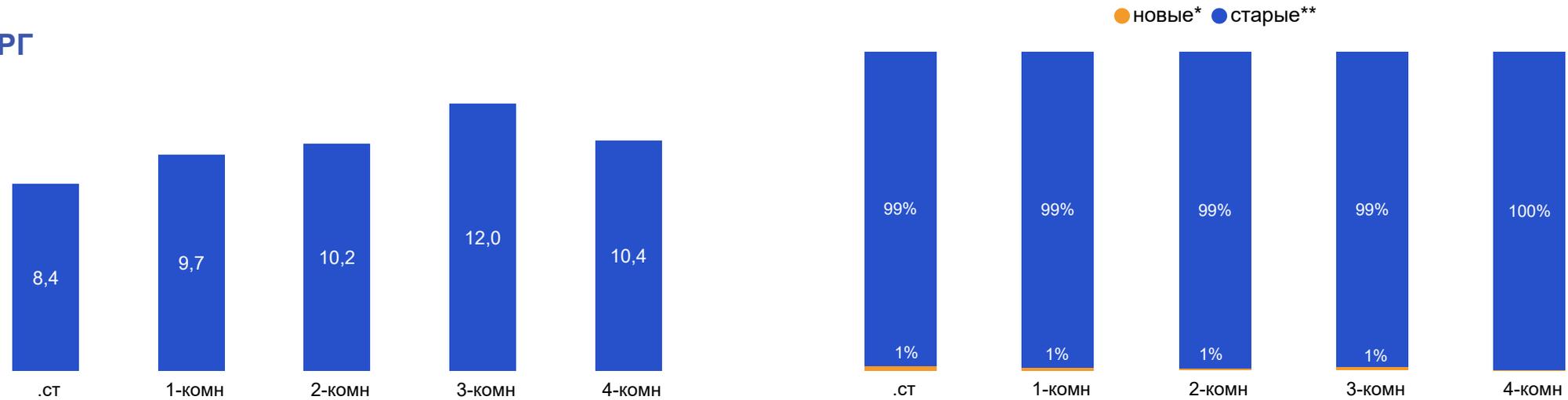
** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ НА 07.07.2025

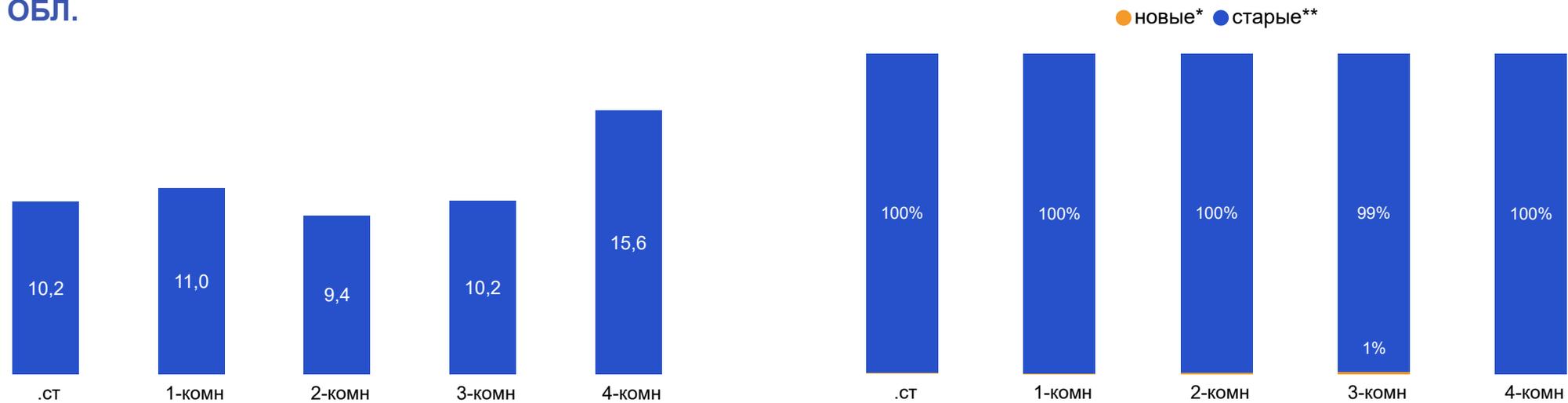
Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.

Структура кол-ва лотов в прайсе

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



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 И ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ 2024-2025ГГ.

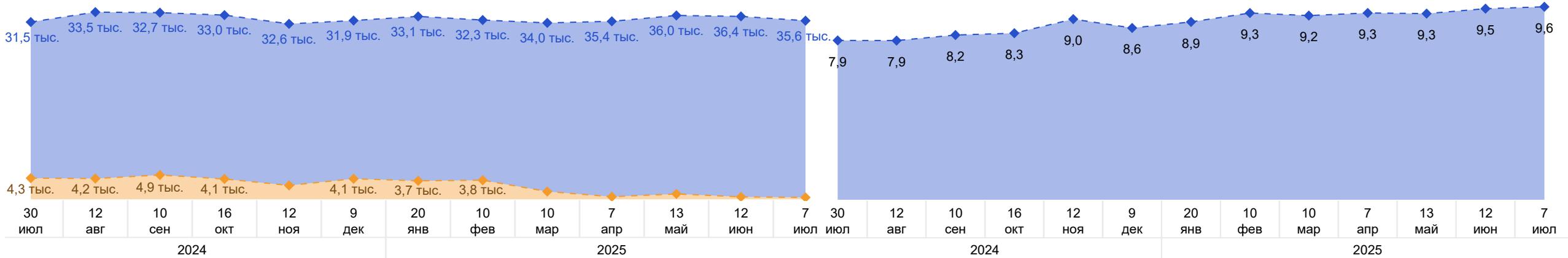
bnMAP.pro

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

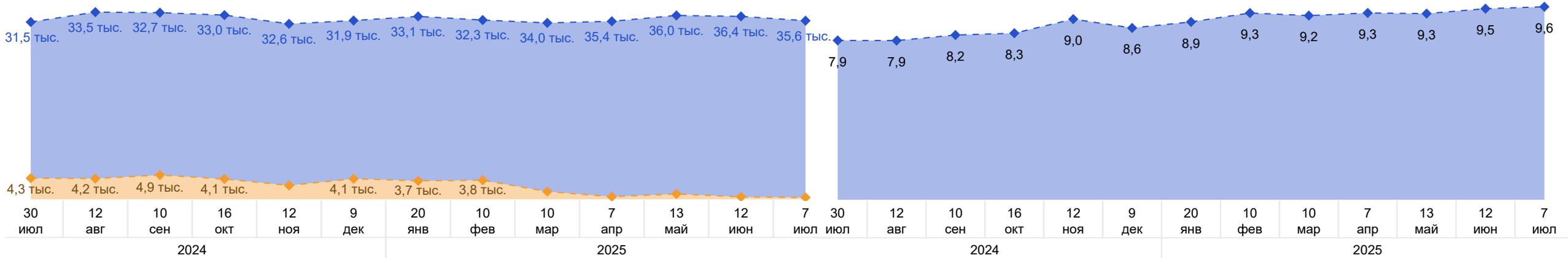
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Структура кол-ва лотов в прайсе

◆ новые* ◆ старые**

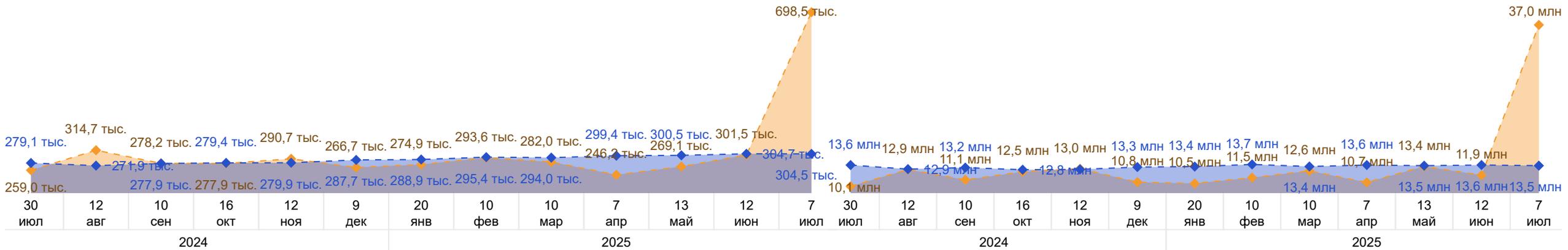


Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.



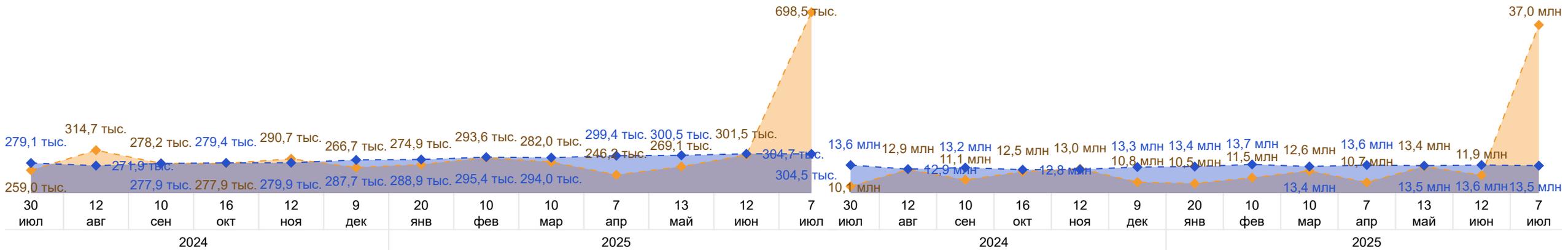
Средняя цена кв.м лота, руб.

◆ новые* ◆ старые**



Средний бюджет покупки лота, руб.

◆ 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 2024-2025ГГ.

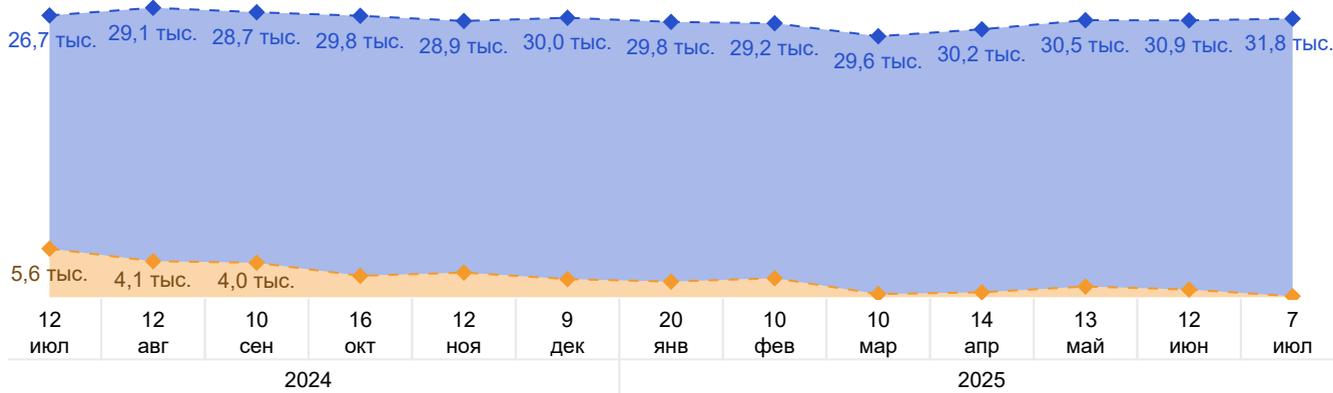
bnMAP.pro

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.

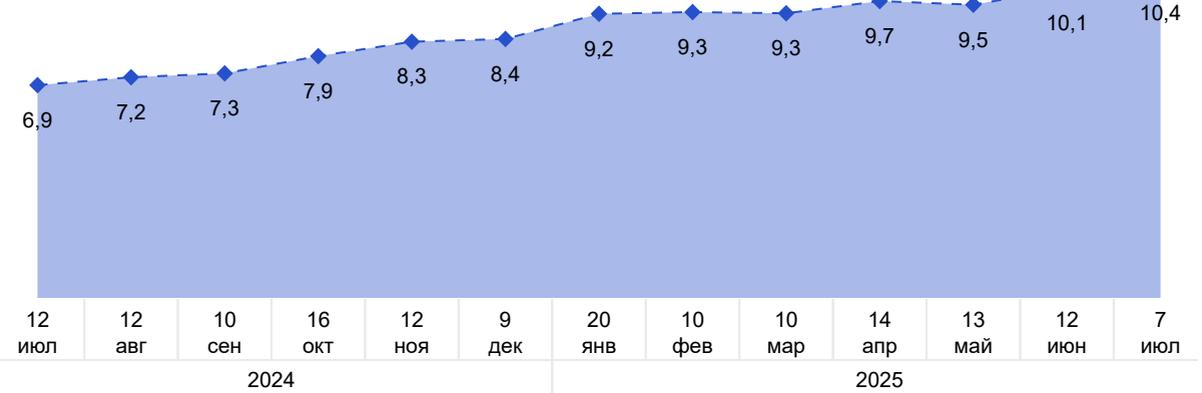
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Структура кол-ва лотов в прайсе

◆ новые* ◆ старые**

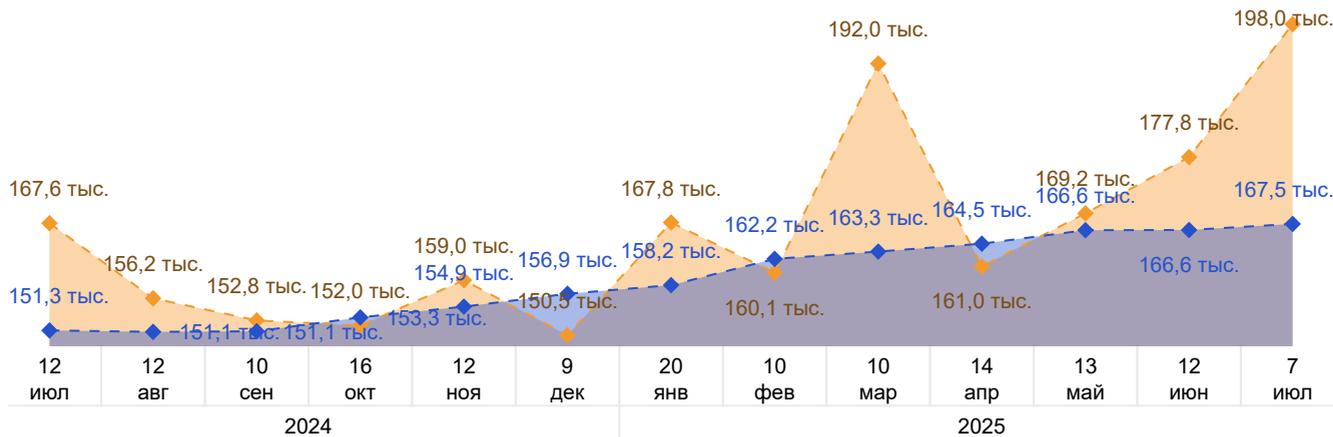


Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.



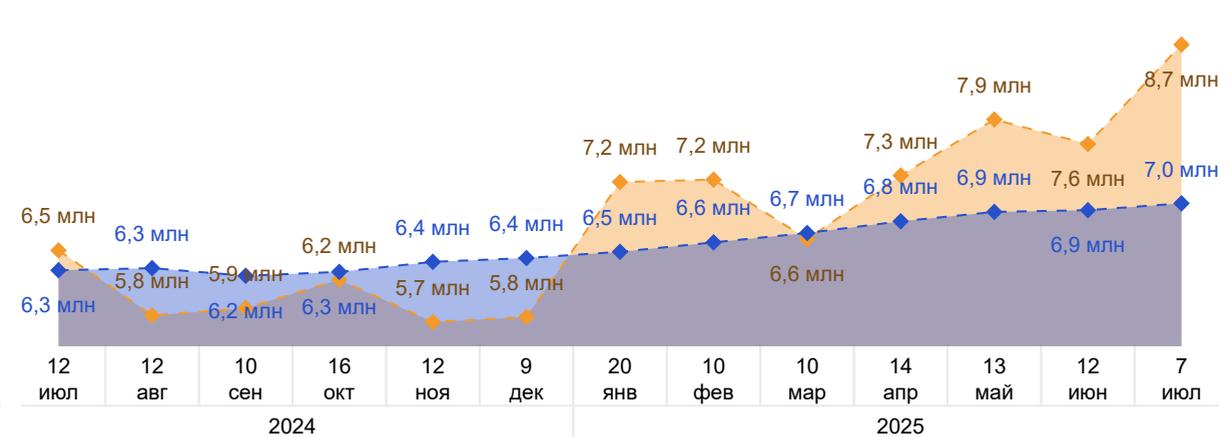
Средняя цена кв.м лота, руб.

◆ новые* ◆ старые**



Средний бюджет покупки лота, руб.

◆ новые* ◆ старые**

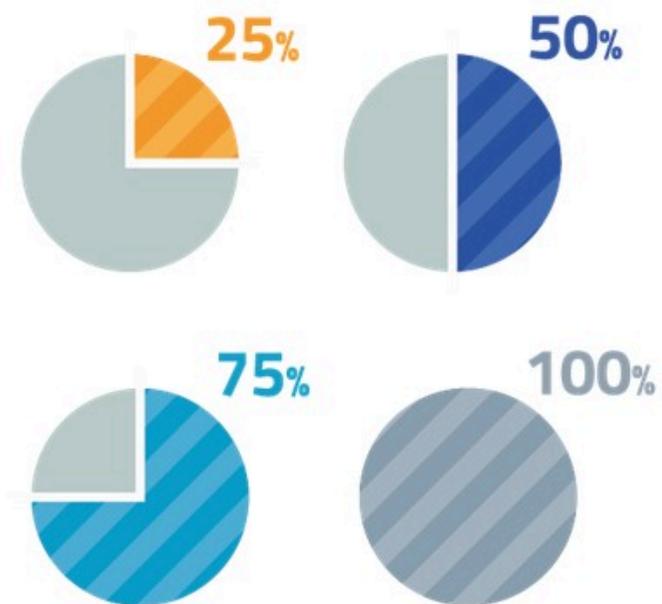


* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

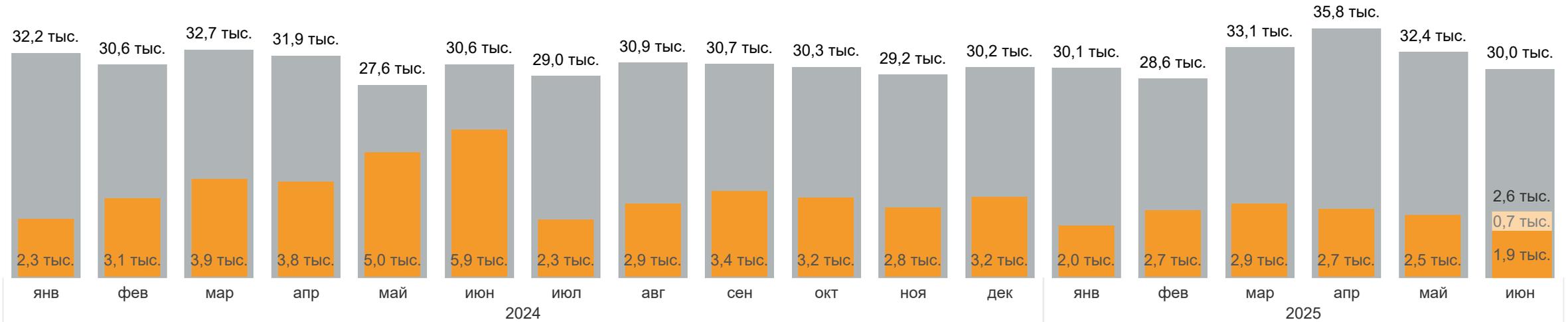


Динамика коэффициента поглощения

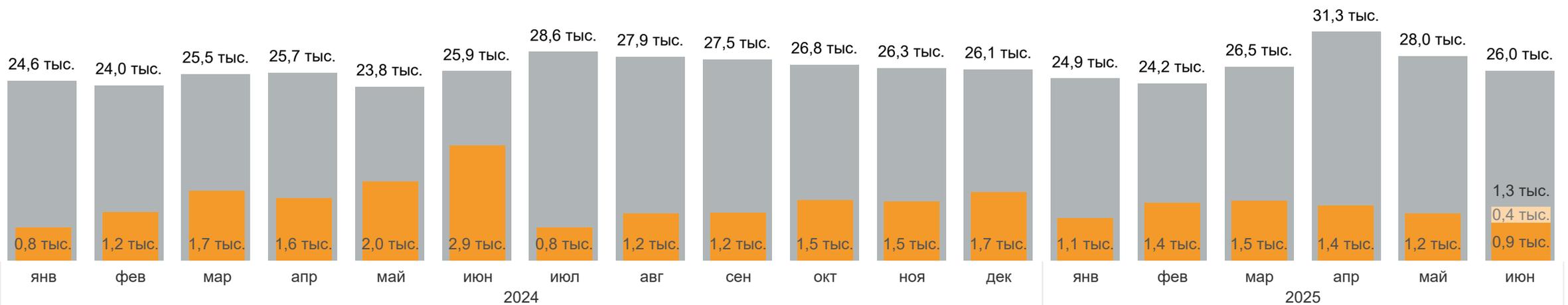


СООТНОШЕНИЕ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ И В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025*ГГ.

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

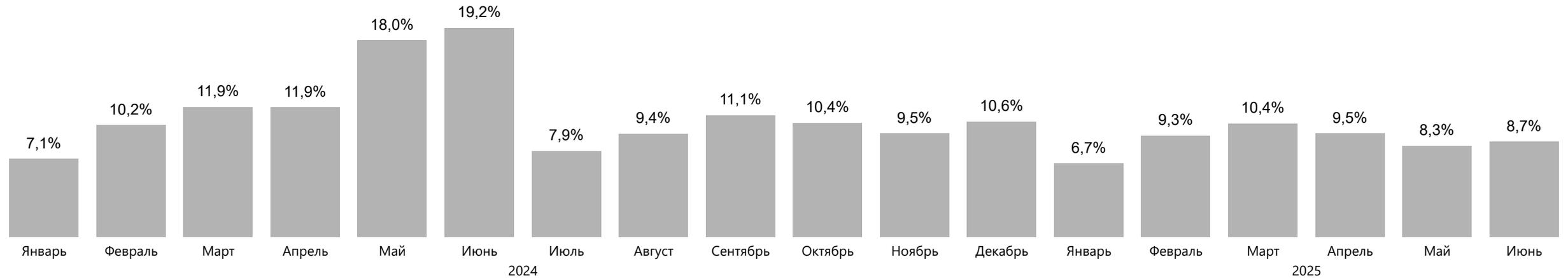
* Фактические данные по сделкам за июнь 2025 г. неполные по дате договора, представлены как факт+прогноз.

СООТНОШЕНИЕ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ И В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025*ГГ.

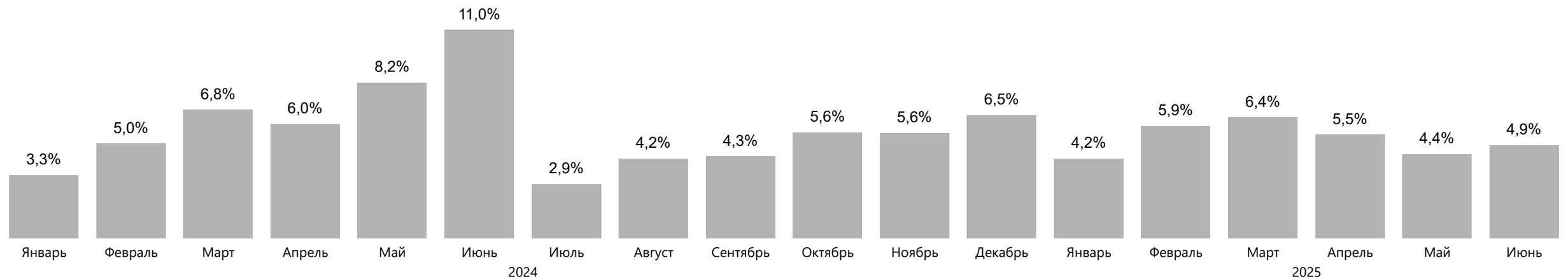
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.



* Фактические данные по сделкам за июнь 2025 г. неполные по дате договора, представлены с учётом прогноза.

** Из расчета исключены корпуса, введенные в эксплуатацию.