



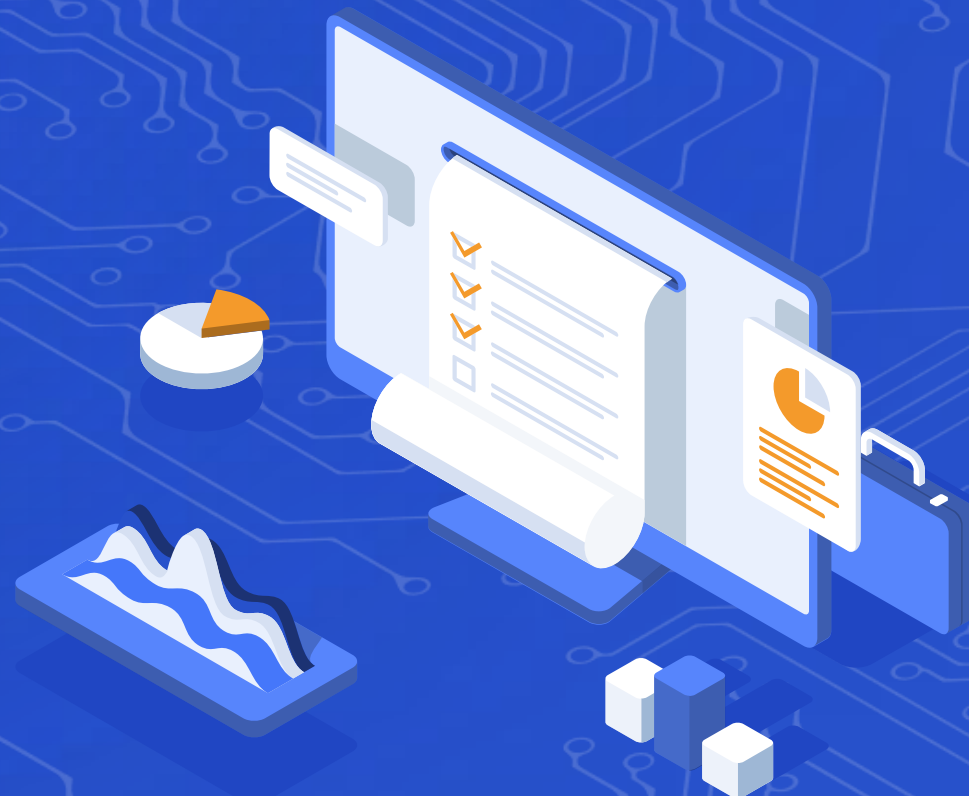
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

**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.

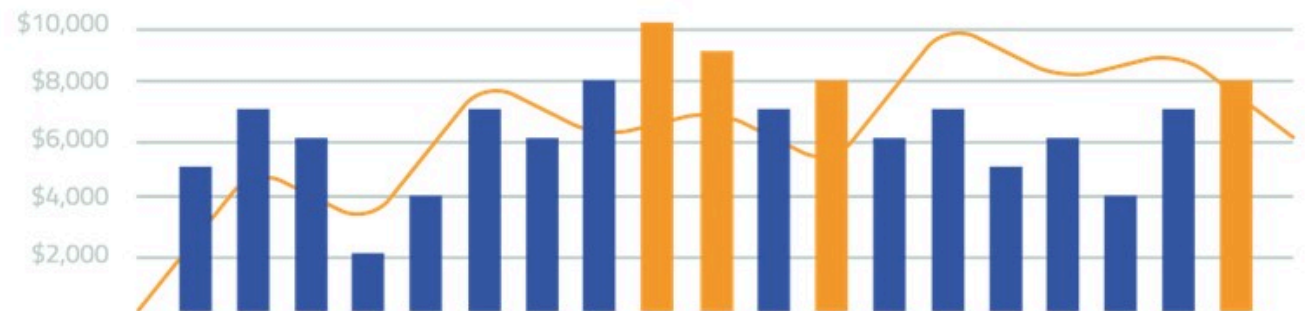
Ценообразование представлено на основе расчетных методов.

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.

1

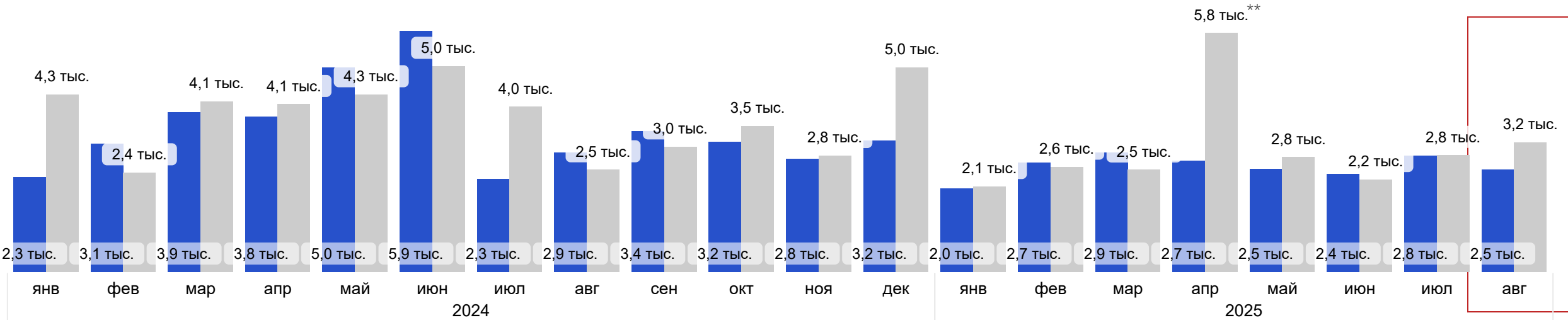
Сделки: структура и динамика



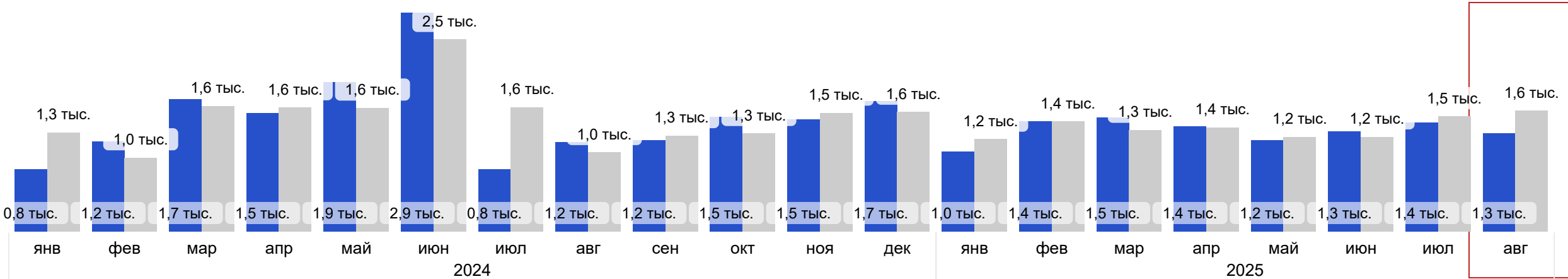
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА* И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2024-2025ГГ.

С-Петербург

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



Ленинградская обл.



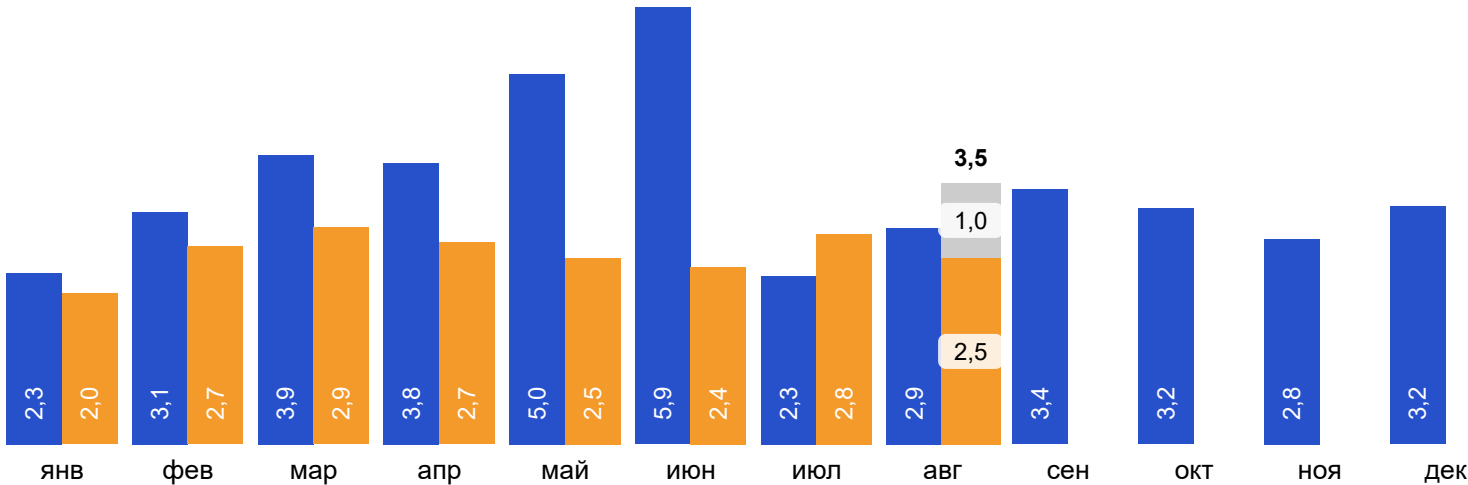
* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

по Дате договора по Дате регистрации

** В апреле 2025 г. - стат. выброс по проекту "Ручьи (2 оч.)", массовая перерегистрация 2 762 лота.

ГД ● 2024 ● 2025

Кол-во лотов в сделках С-Петербург*, тыс. шт.



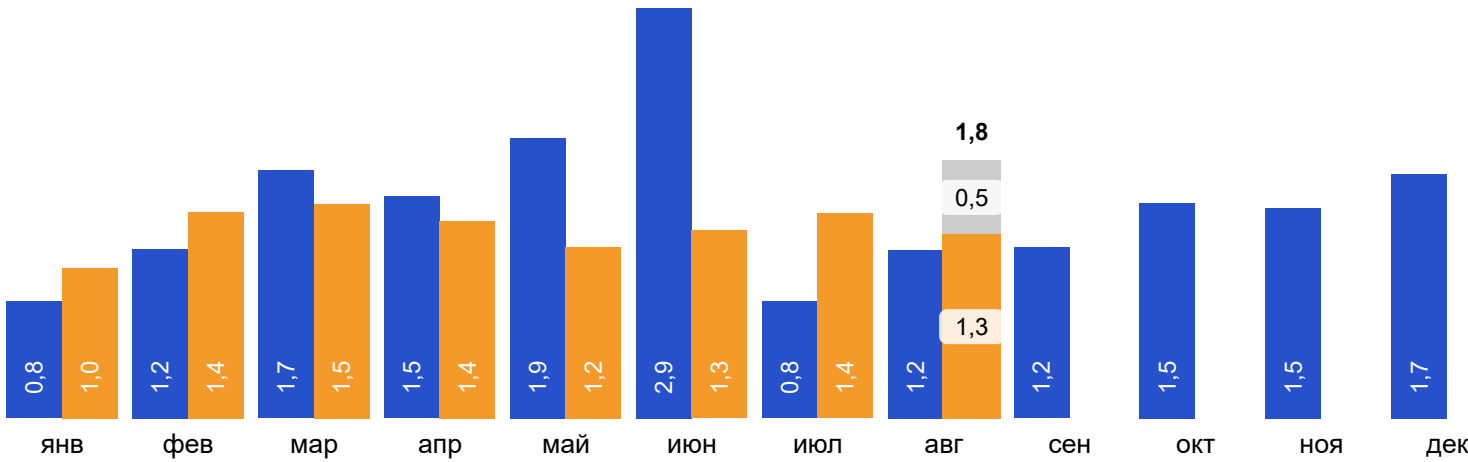
Период: январь-июль

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
.Санкт-Петербург	26,2 тыс.	18,0 тыс.	↓ -31,2%
Ленинградская обл.	10,9 тыс.	9,3 тыс.	↓ -14,8%

ГД ● 2024 ● 2025

Кол-во лотов в сделках Ленинградская обл.*, тыс. шт.



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

Локация	2024		2025	
	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общем объеме	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общем объеме
.Санкт-Петербург	47	0,18%	28	0,16%
Ленинградская обл.	11	0,10%	128	1,36%

Прогнозные показатели

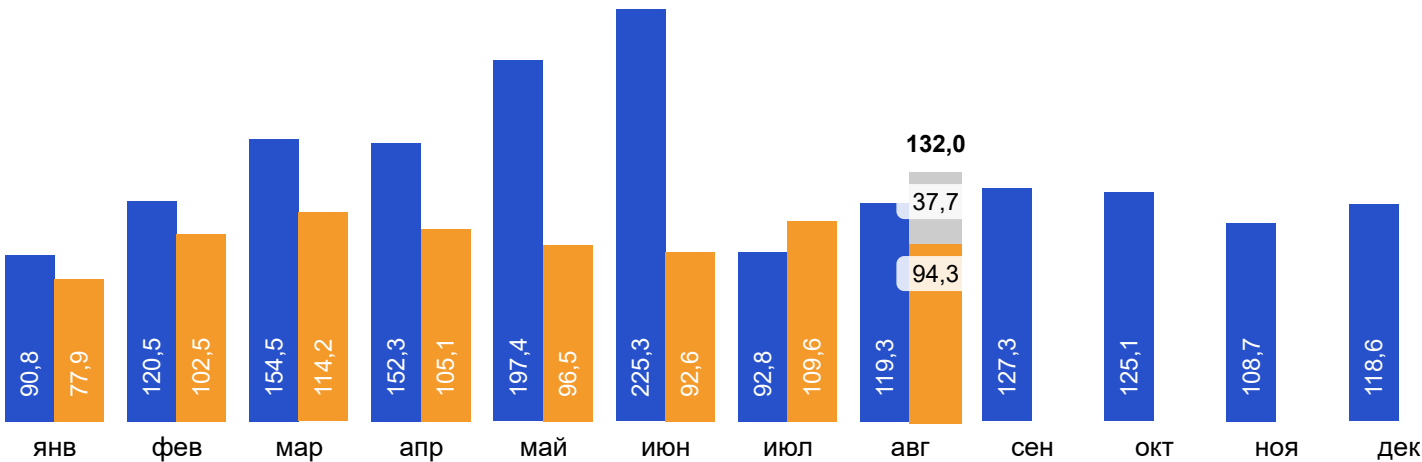
* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

ДИНАМИКА ПЛОЩАДИ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025 ГГ.

ГД ● 2024 ● 2025

Площадь лотов в сделках С-Петербург*, тыс. кв.м

Класс:ВСЕ КЛАССЫ



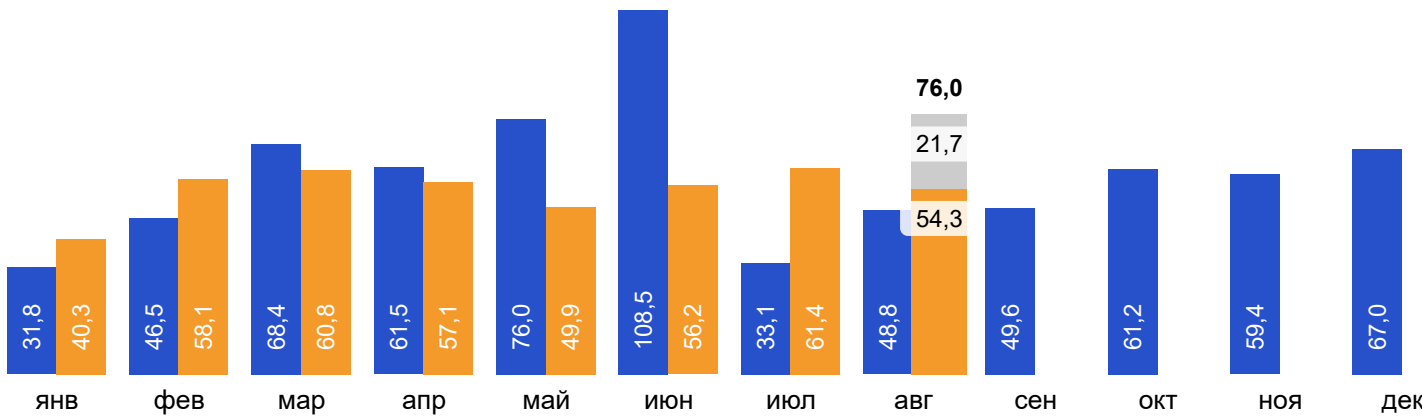
Период: январь-июль

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
.Санкт-Петербург	1 033,6 тыс.	698,3 тыс.	↓ -32,4%
Ленинградская обл.	425,9 тыс.	383,8 тыс.	↓ -9,9%

Площадь лотов в сделках Ленинградская обл.*, тыс. кв.м

ГД ● 2024 ● 2025



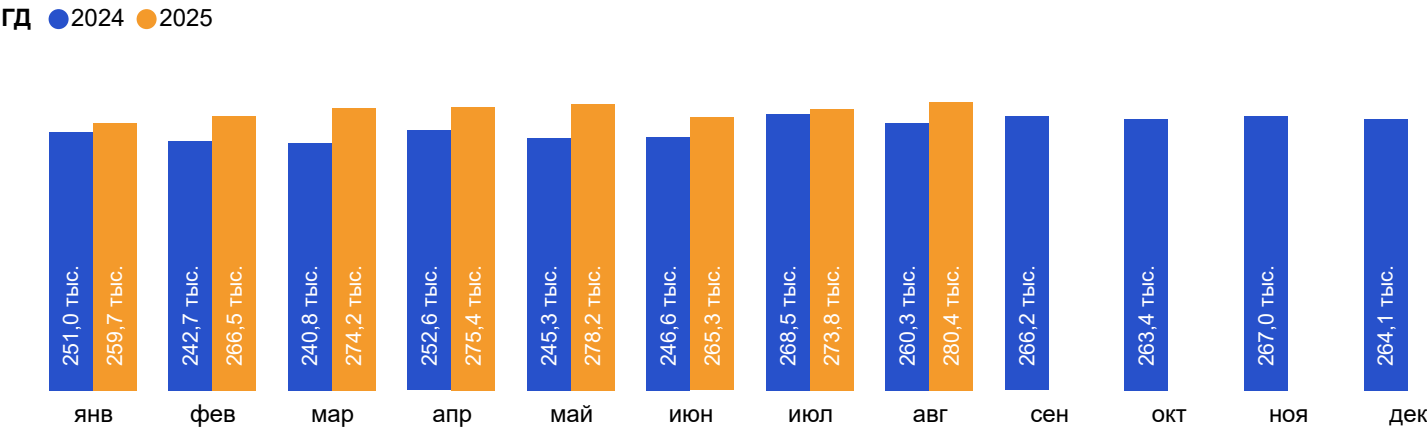
Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
.Санкт-Петербург	39,5	38,8	↓ -1,7%
Ленинградская обл.	39,2	41,4	↑ 5,7%

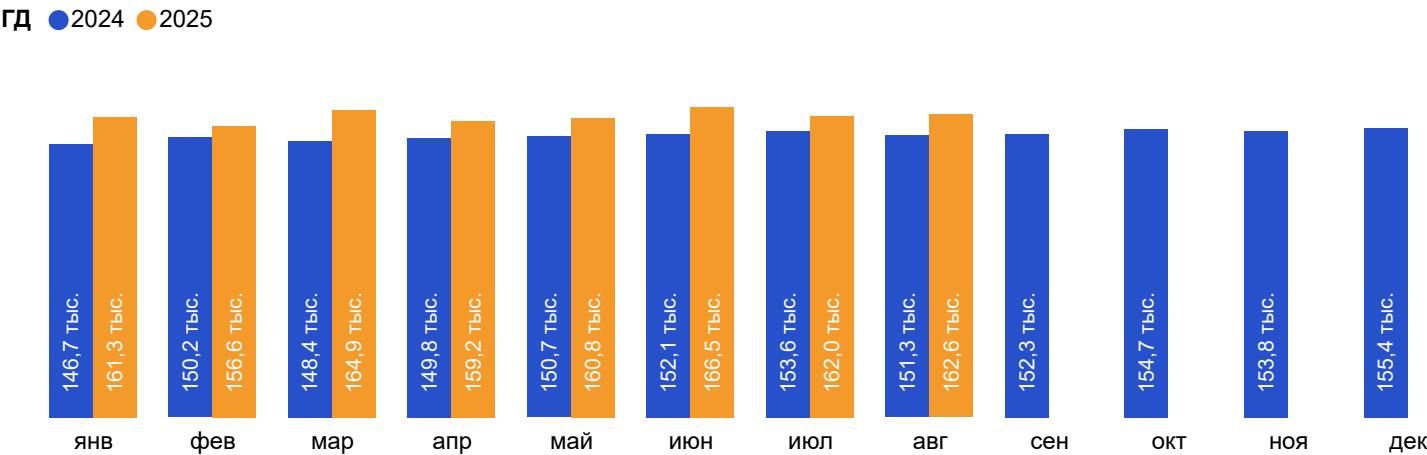
Прогнозные показатели

* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

Средняя цена кв.м лота в сделках (руб), С-Петербург*



Средняя цена кв.м лота в сделках (руб), Ленинградская обл.*



Период: январь-июль

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
▲.Санкт-Петербург	255,2 млрд	188,9 млрд
Ленинградская обл.	63,9 млрд	62,0 млрд

Динамика 25/24
↓ -26,0%
↓ -3,1%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
▲.Санкт-Петербург	248,3 тыс.	270,9 тыс.
Ленинградская обл.	150,4 тыс.	161,6 тыс.

Динамика 25/24
↑ 9,1%
↑ 7,4%

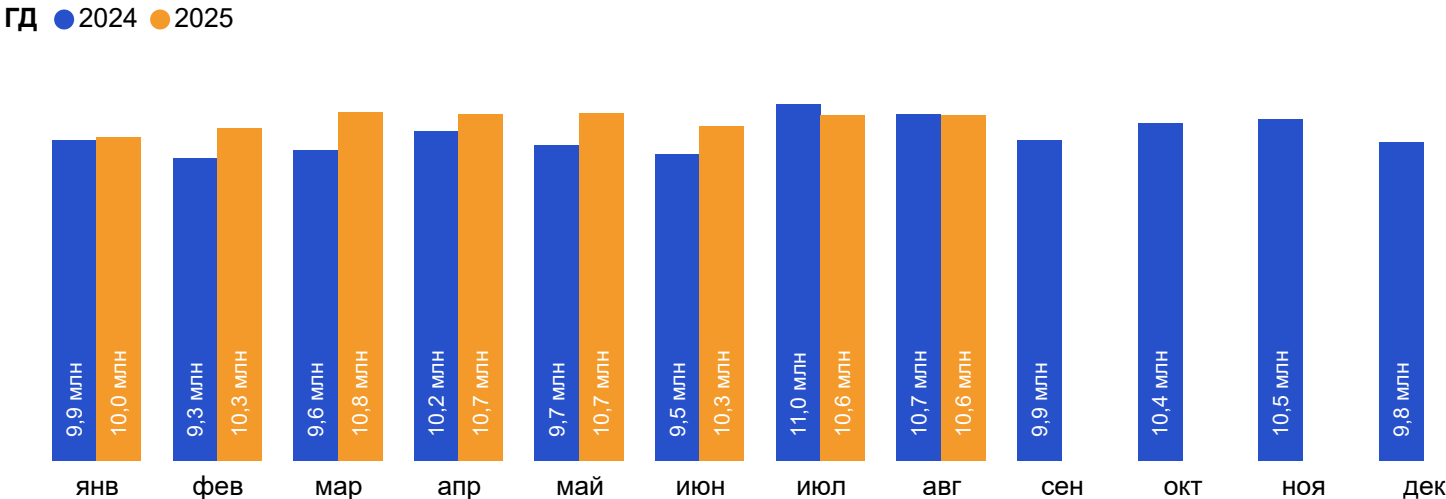
Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025
▲.Санкт-Петербург	9,8 млн	10,5 млн
Ленинградская обл.	5,9 млн	6,7 млн

Динамика 25/24
↑ 7,4%
↑ 13,6%

* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

Средний бюджет лота в сделках (руб), С-Петербург*

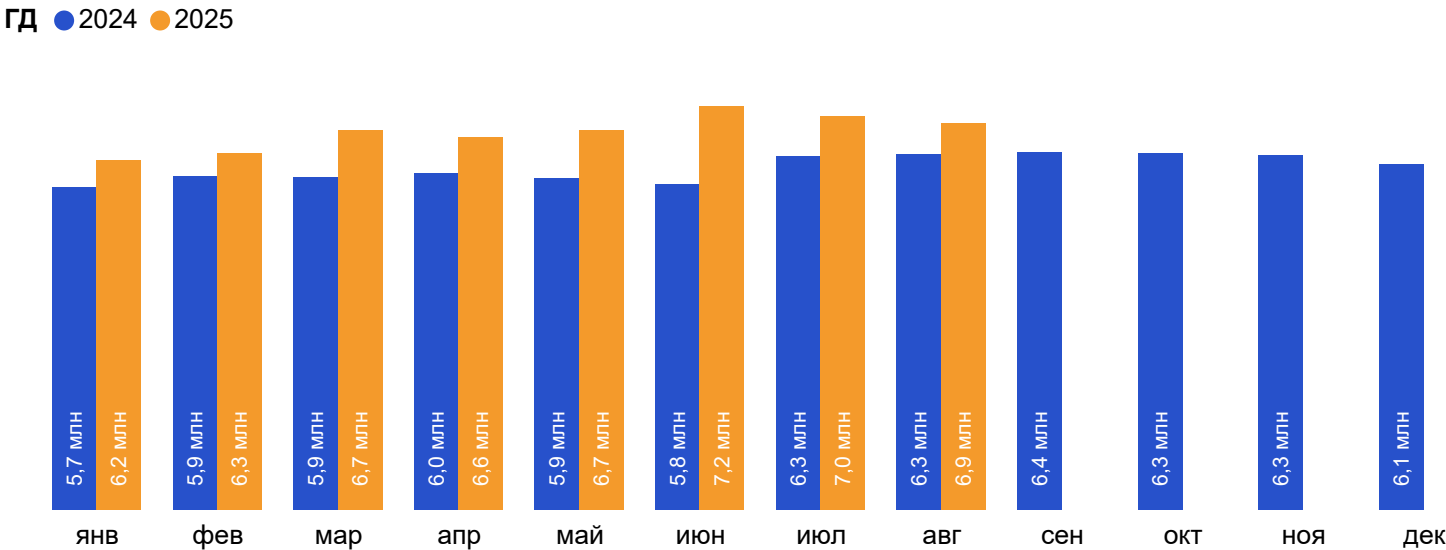


Период: январь-июль

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
▲ .Санкт-Петербург	255,2 млрд	188,9 млрд	⬇ -26,0%
Ленинградская обл.	63,9 млрд	62,0 млрд	⬇ -3,1%

Средний бюджет лота в сделках (руб), Ленинградская обл.*



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
▲ .Санкт-Петербург	9,8 млн	10,5 млн	⬆ 7,4%
Ленинградская обл.	5,9 млн	6,7 млн	⬆ 13,6%

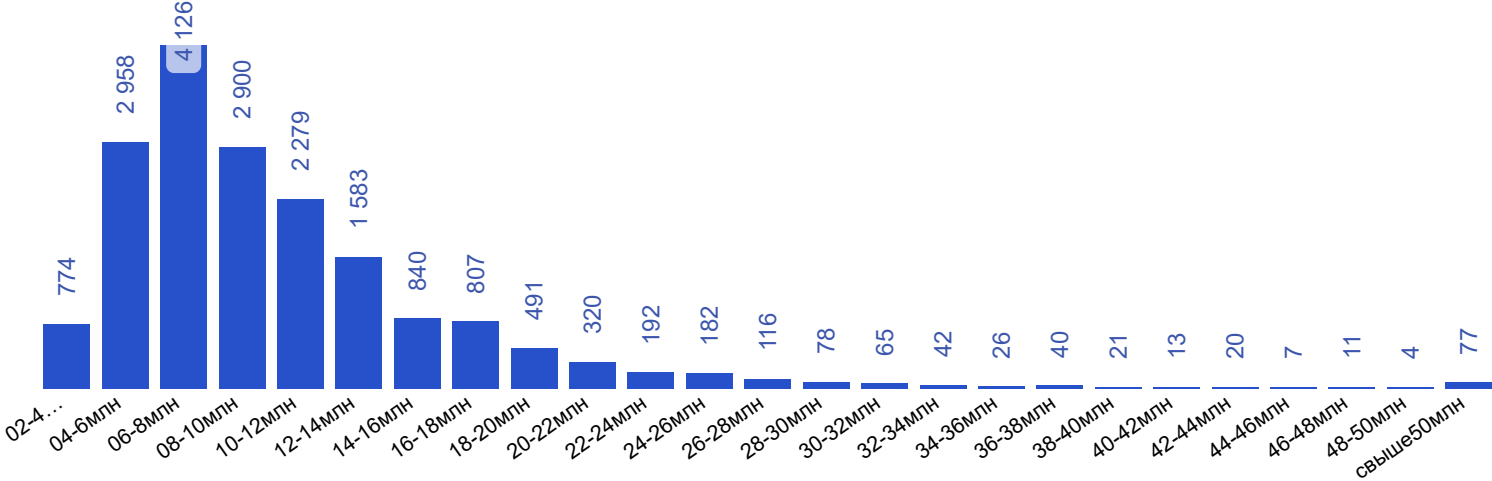
* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ БЮДЖЕТОВ, 2025 Г.

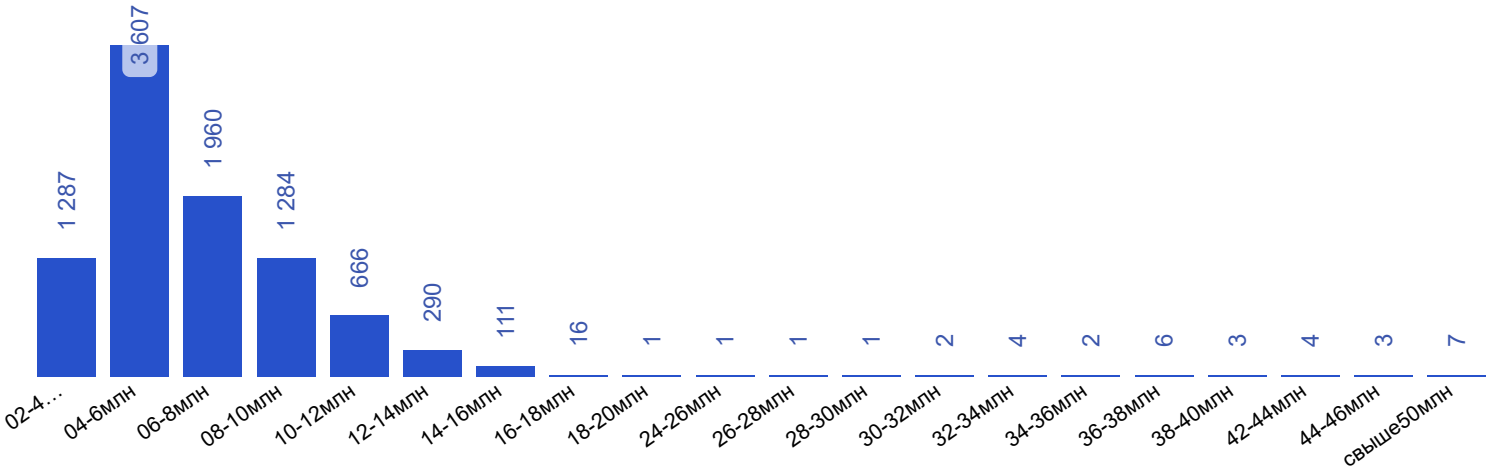
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

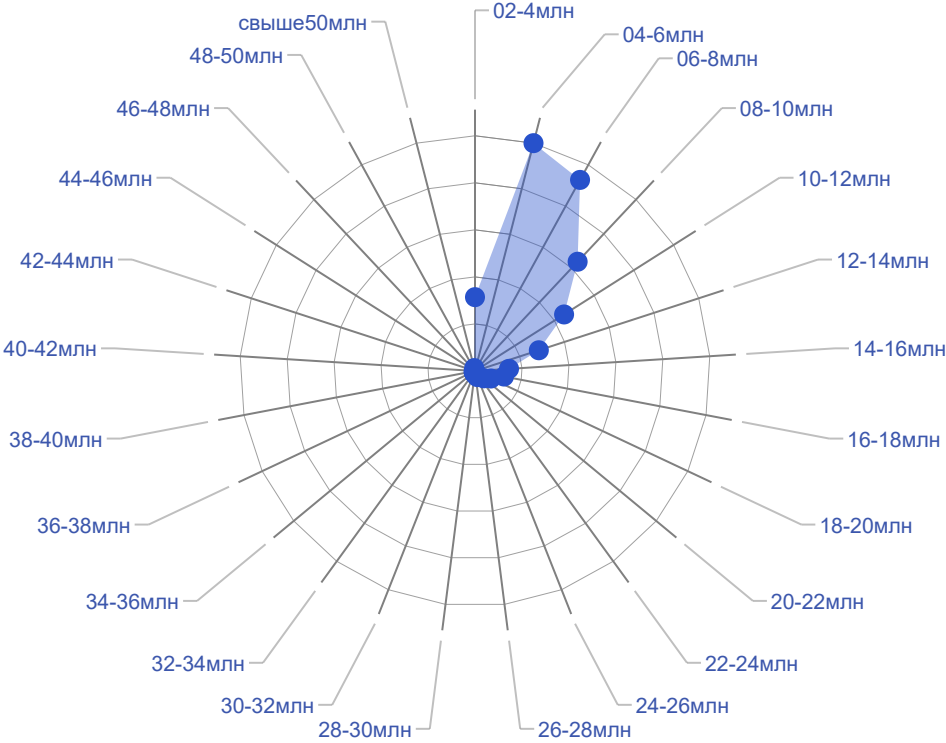
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион

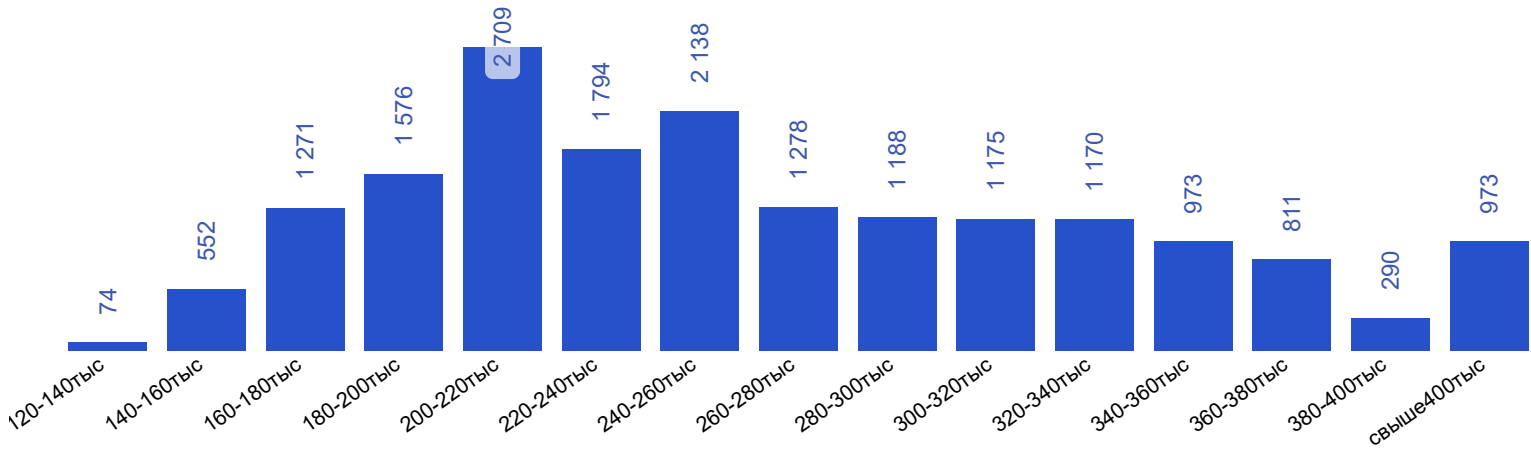


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ЦЕНЫ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЛОТА В 2025 Г.

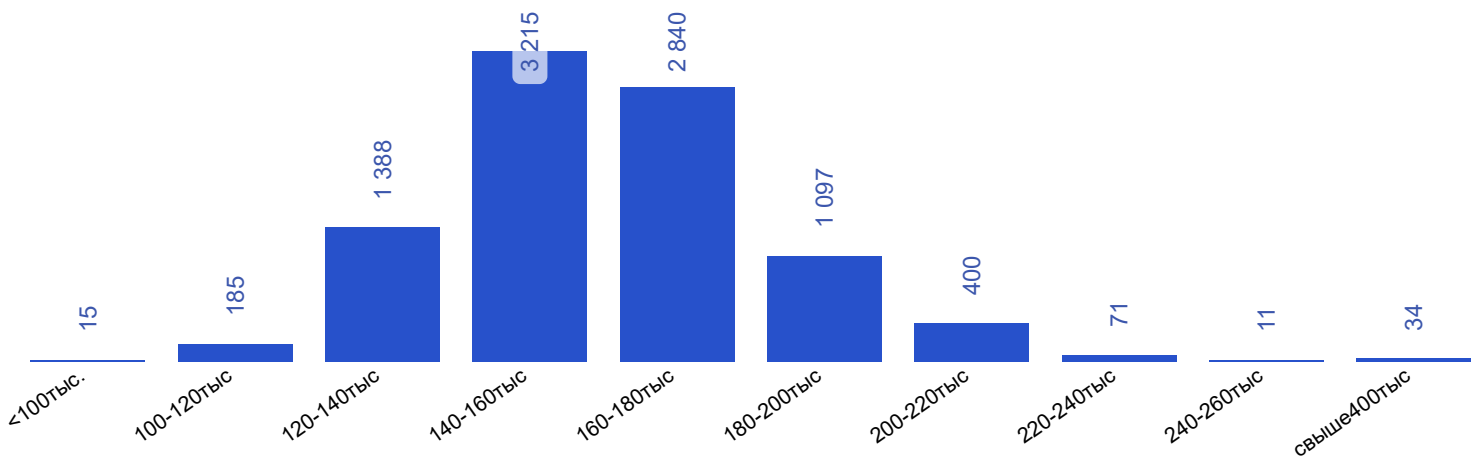
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

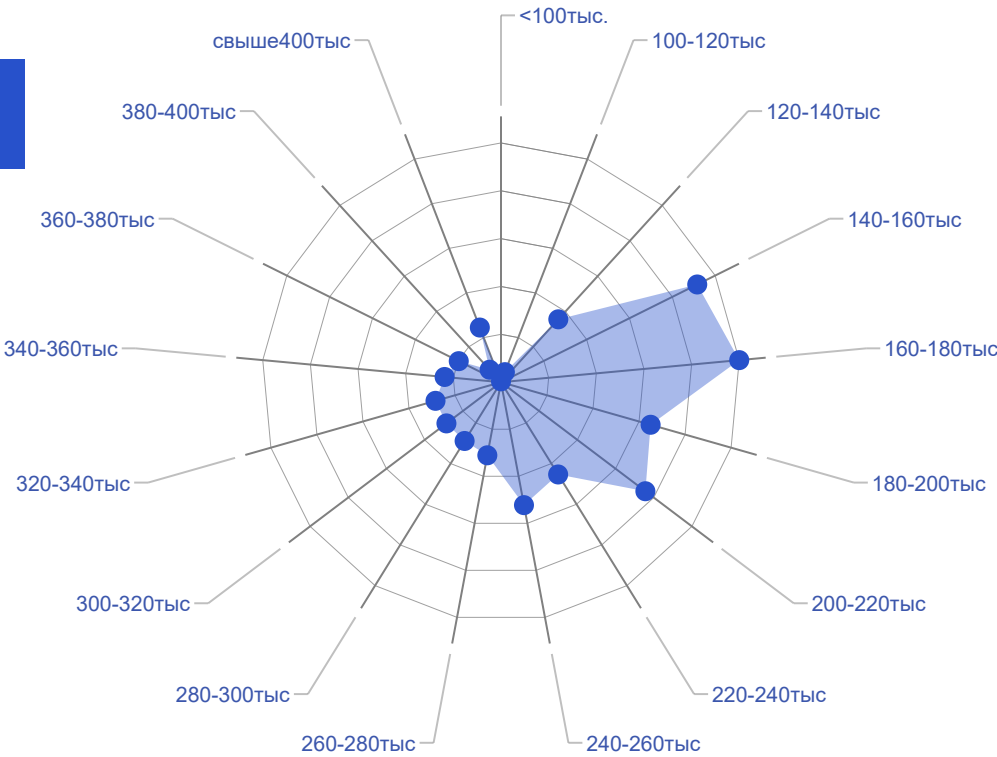
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион

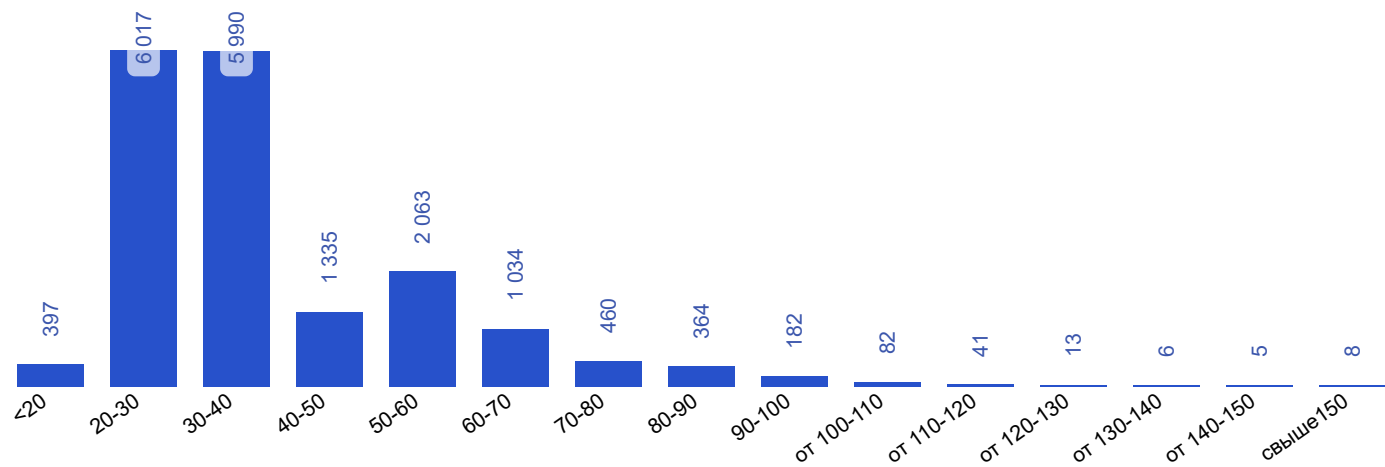


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ, 2025 Г.

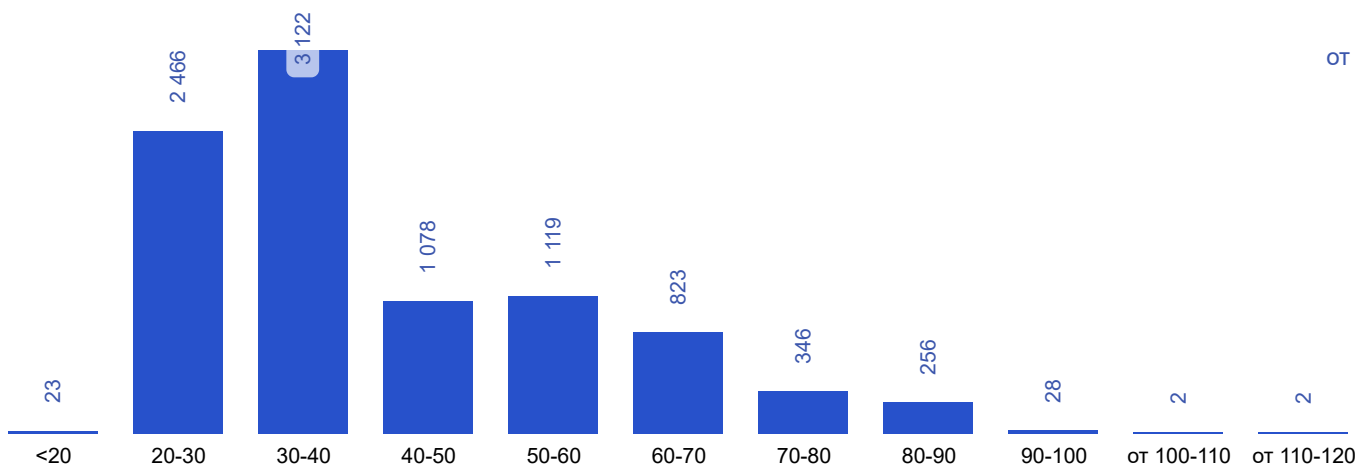
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

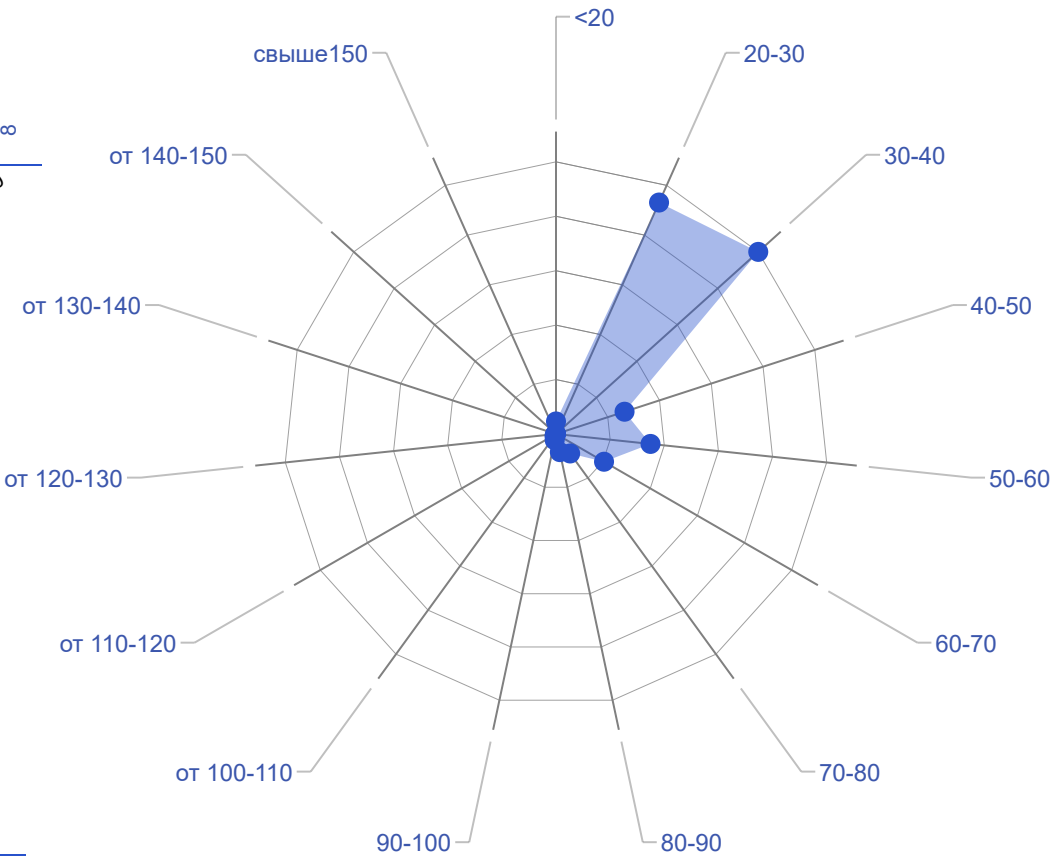
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион

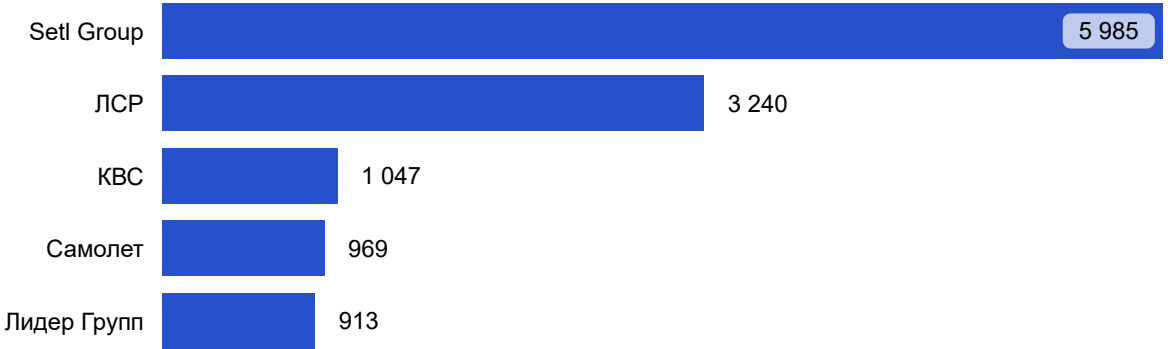
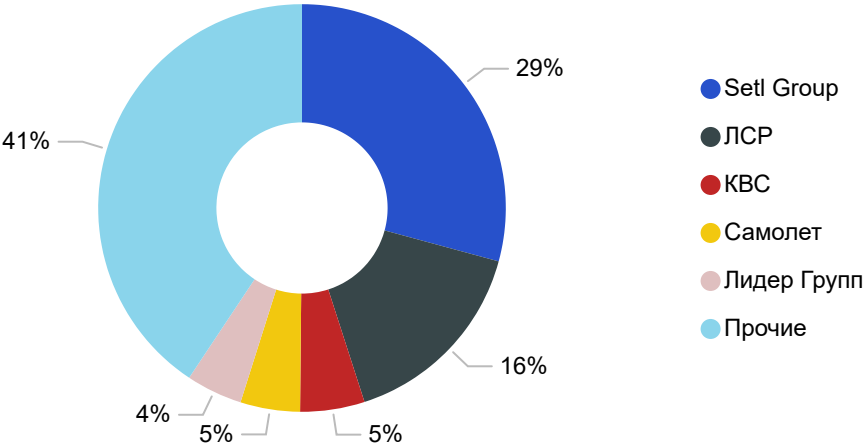


СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025 Г.

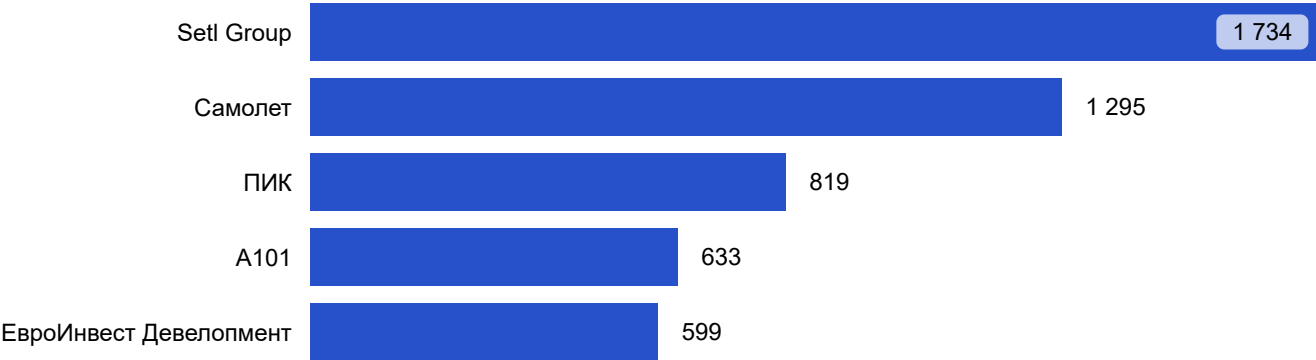
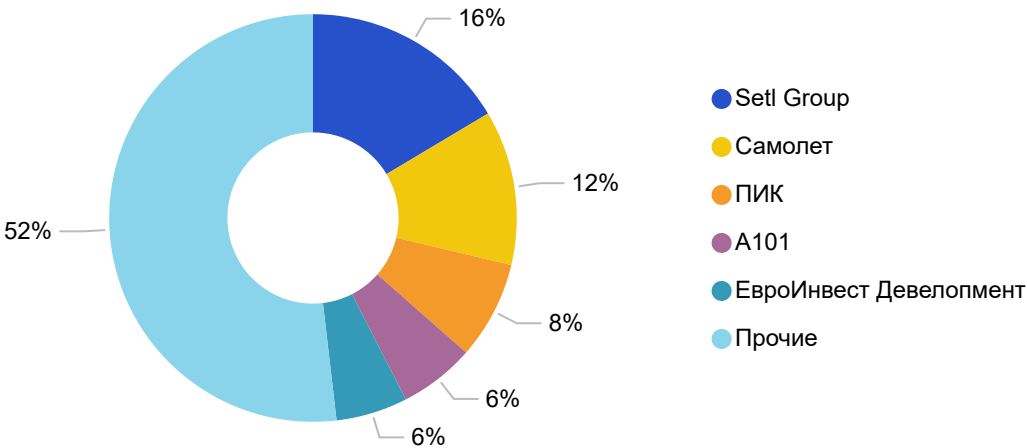
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

С-Петербург



Ленинградская обл.



* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

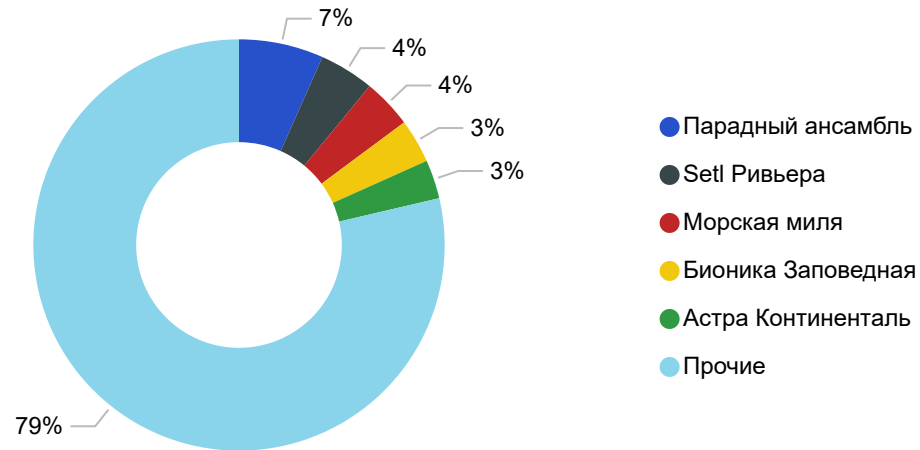
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025 Г.

bnMAP.pro

Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

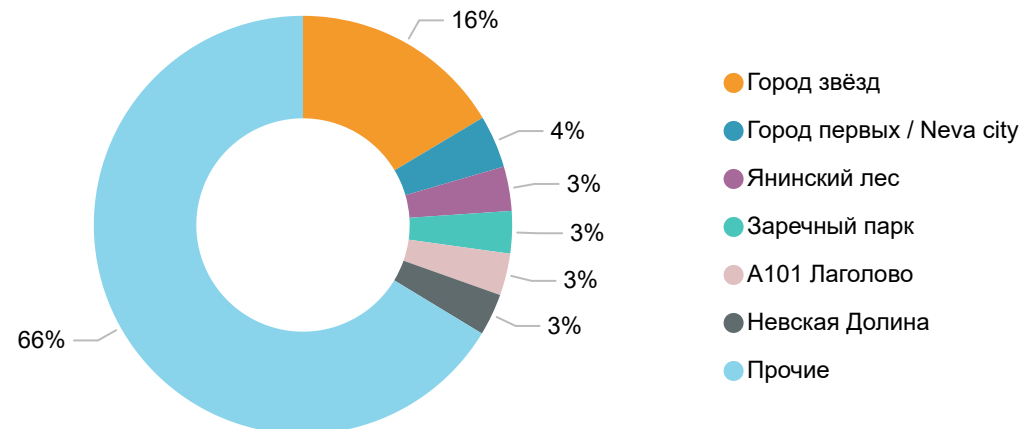
Доли проектов по кол-ву лотов в сделках, С-Петербург



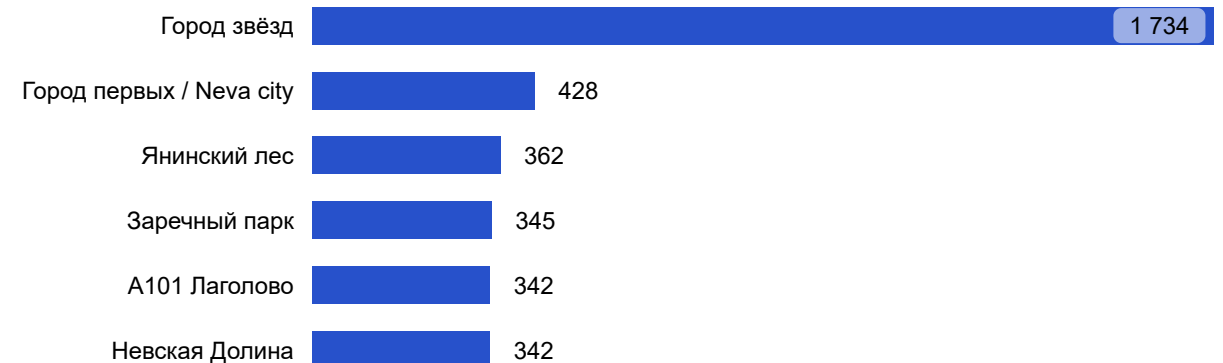
Топ-5 проектов по кол-ву лотов в сделках, С-Петербург



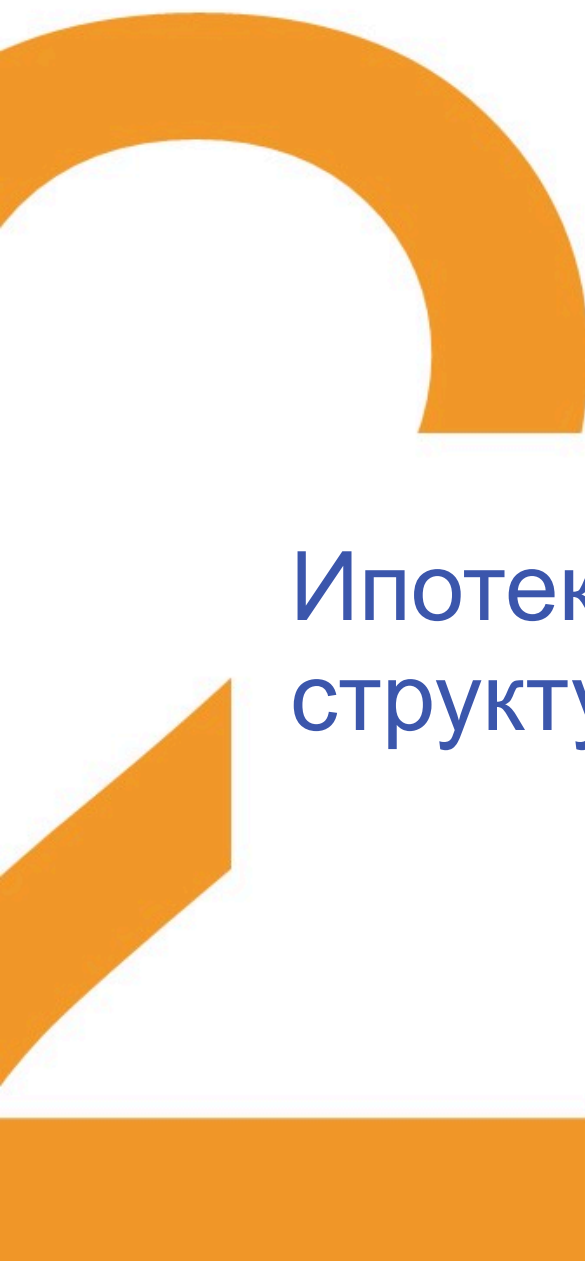
Доли проектов по кол-ву лотов в сделках, Ленинградская обл.



Топ-5 проектов по кол-ву лотов в сделках, Ленинградская обл.



* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

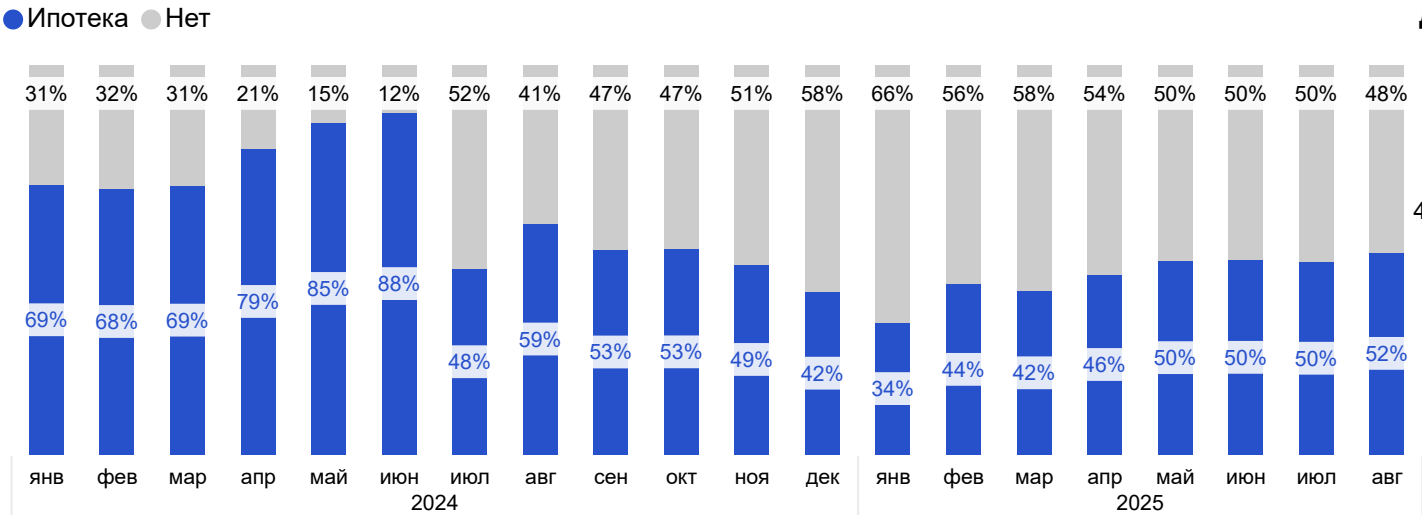


Ипотека: структура и динамика

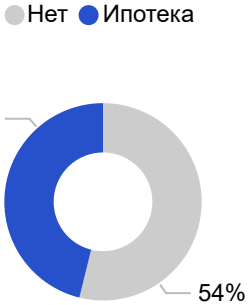


ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025 ГГ.

Кол-во лотов в сделках*, С-Петербург, шт



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2025г.



Период: [январь-июль](#)

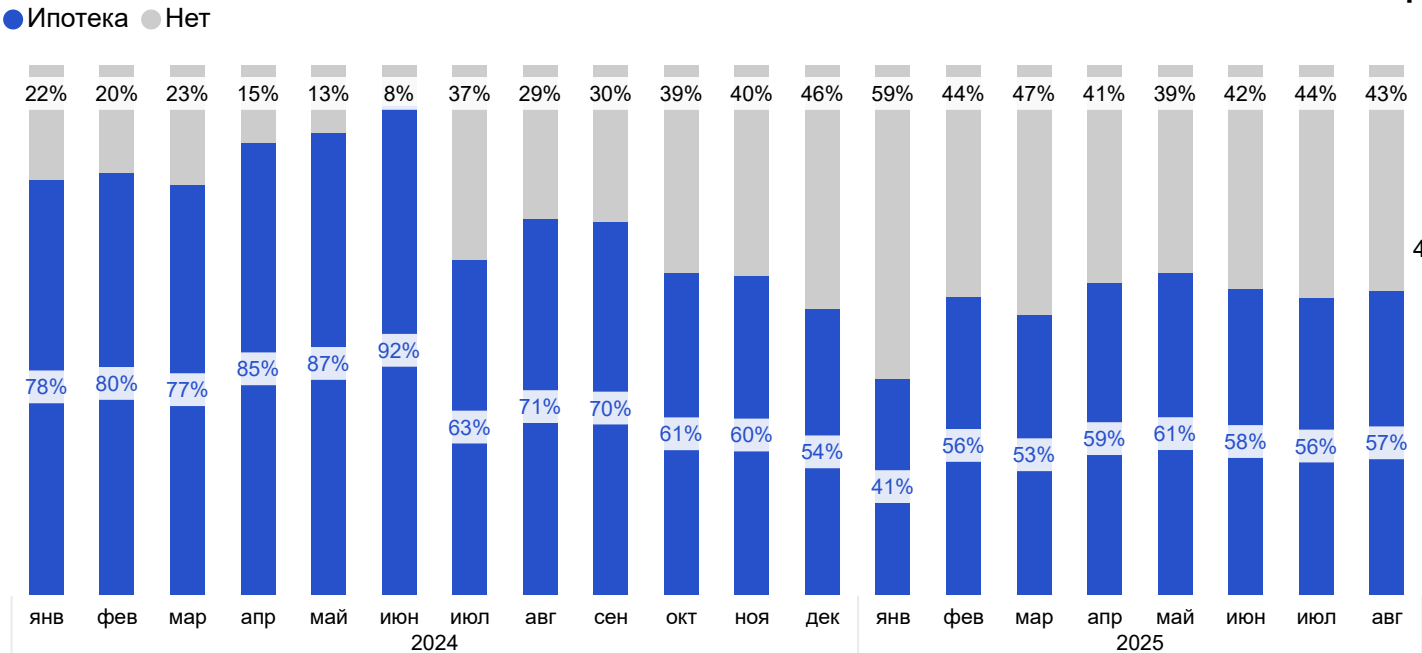
Динамика кол-ва лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Санкт-Петербург	19,8 тыс.	8,2 тыс.
Ленинградская обл.	9,1 тыс.	5,1 тыс.

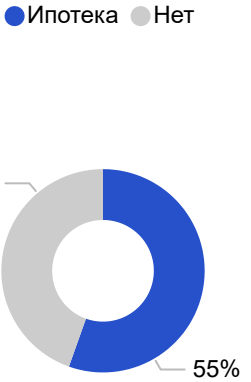
Динамика 25/24

↓ -58,9%
↓ -43,7%

Кол-во лотов в сделках*, Ленинградская обл., шт



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2025г.



Динамика долей сделок с ипотекой

Локация	2024	2025
Санкт-Петербург	75,8%	45,3%
Ленинградская обл.	83,5%	55,2%

Динамика долей 25/24

↓
↓

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025
Санкт-Петербург	26,7	27,1
Ленинградская обл.	26,0	27,3

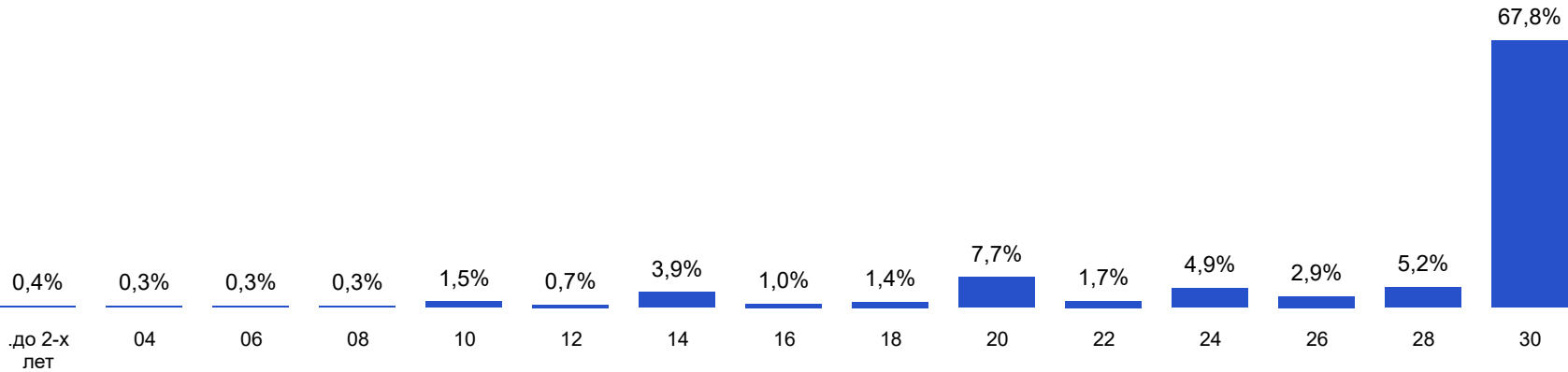
* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК ПО СРОКАМ ОБРЕМЕНЕНИЯ, 2025 Г.

Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

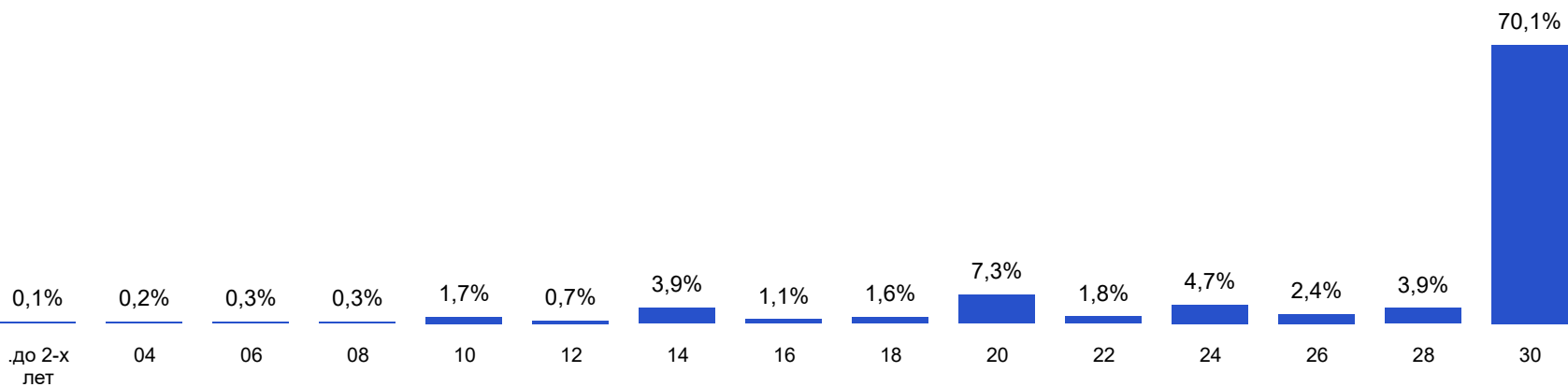
Распределение долей сделок с ипотекой по срокам обременения (годы). С-Петербург



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025
.Санкт-Петербург	27,0	27,2
Ленинградская обл.	26,4	27,3

Распределение долей сделок с ипотекой по срокам обременения (годы). Ленинградская обл.

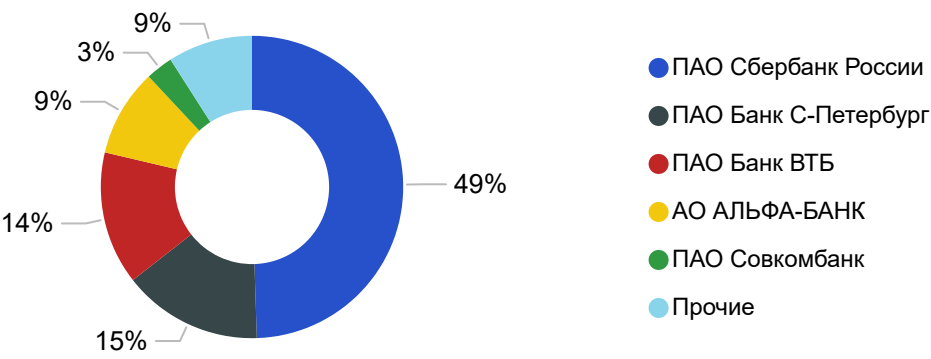


СТРУКТУРА БАНКОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ
В СДЕЛКАХ* С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК, 2025 Г.

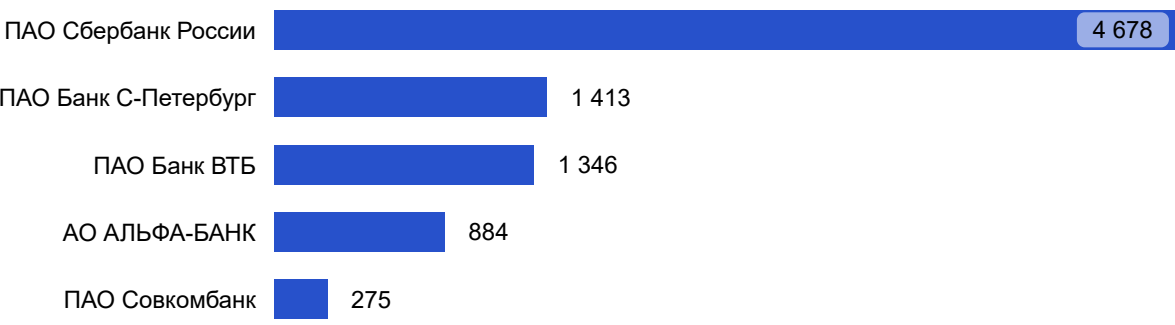
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

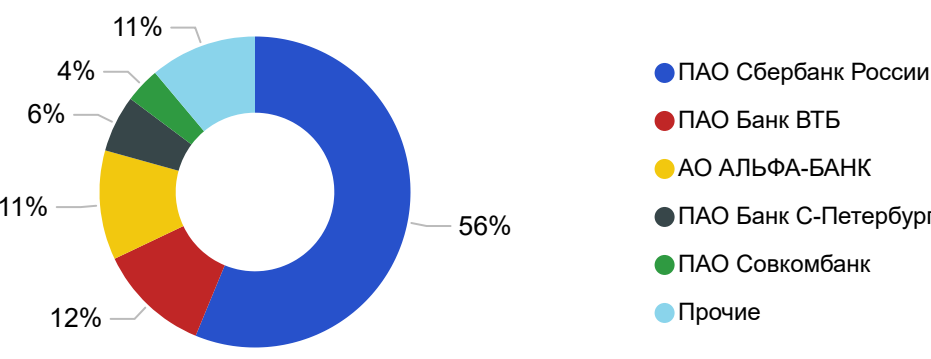
Доли залогодержателей в ипотечных сделках, С-Петербург



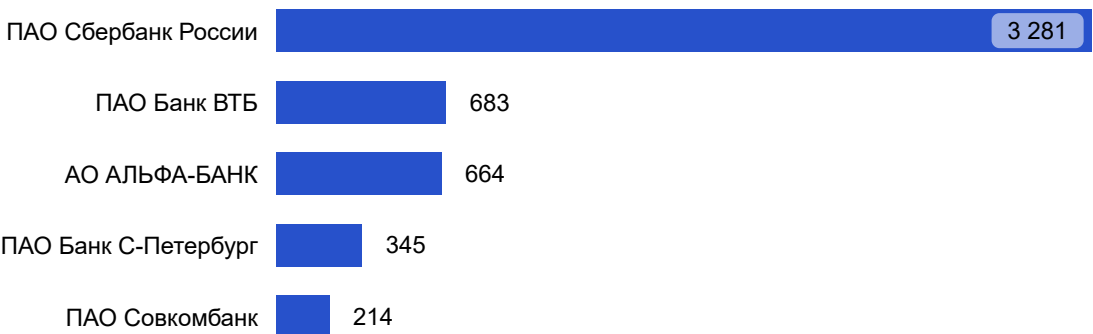
Топ-5 залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок, С-Петербург




Доли залогодержателей в ипотечных сделках, Ленинградская обл.



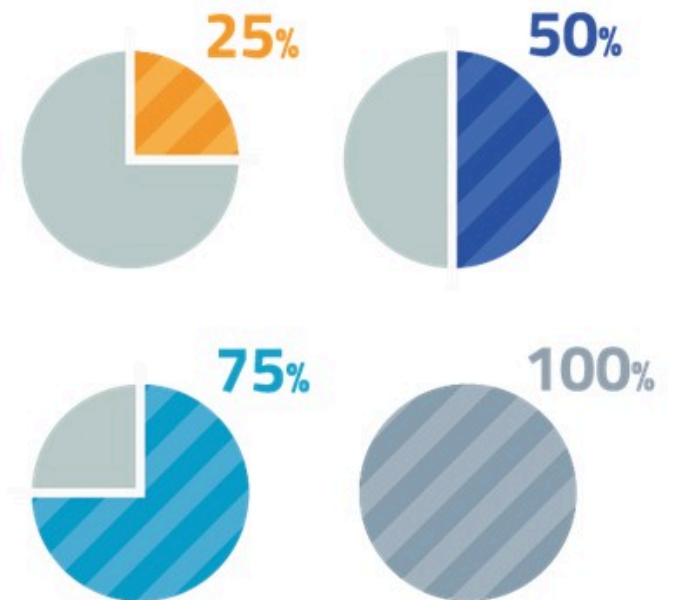
Топ-5 залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок, Ленинградская обл.



* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.



Строительство и
проектные объемы



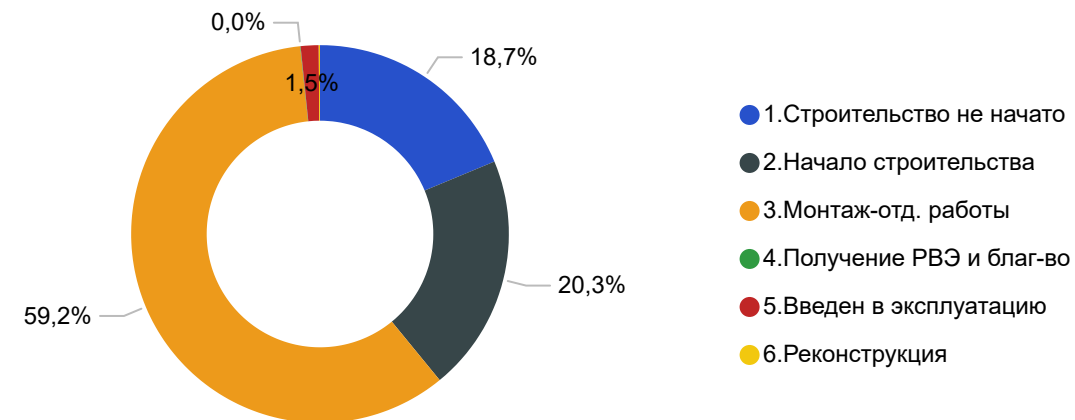
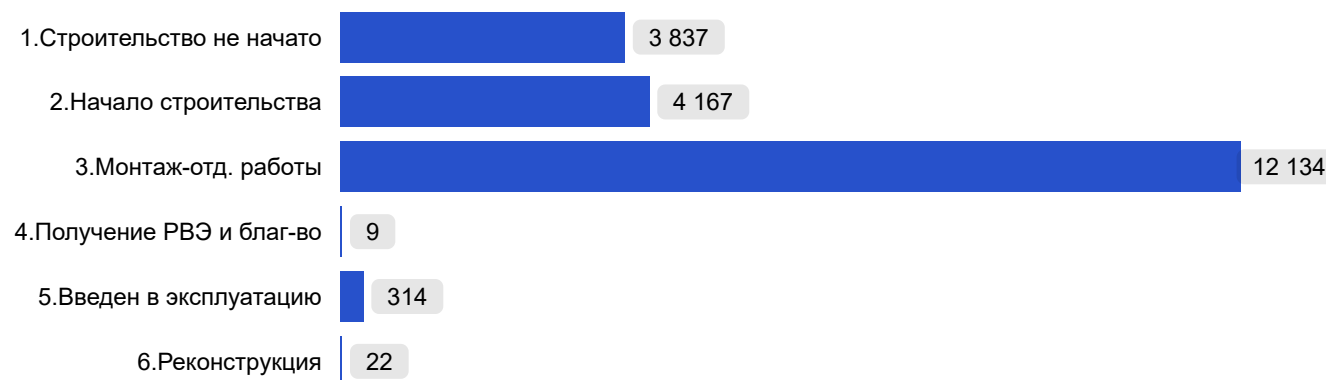
СТРУКТУРА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК НА ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА, 2025 Г.

bnMAP.pro

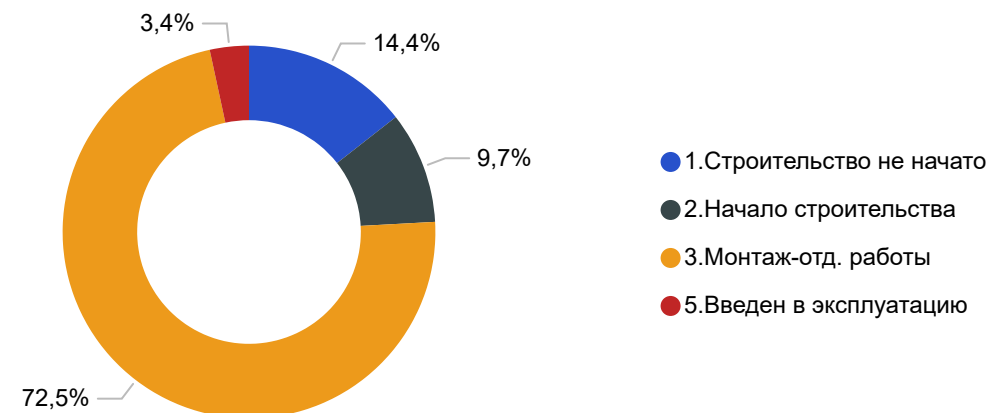
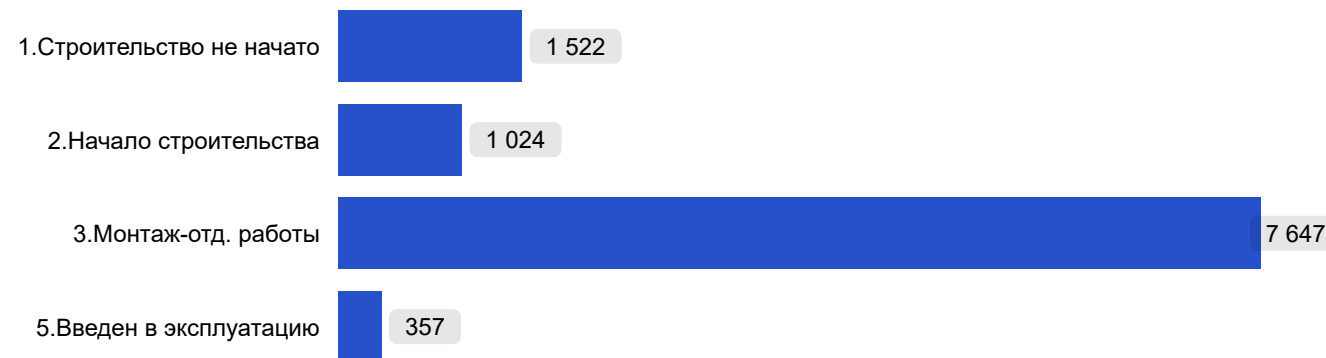
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

С-Петербург



Ленинградская обл.



* Данные за август 2025 г. неполные по дате договора.

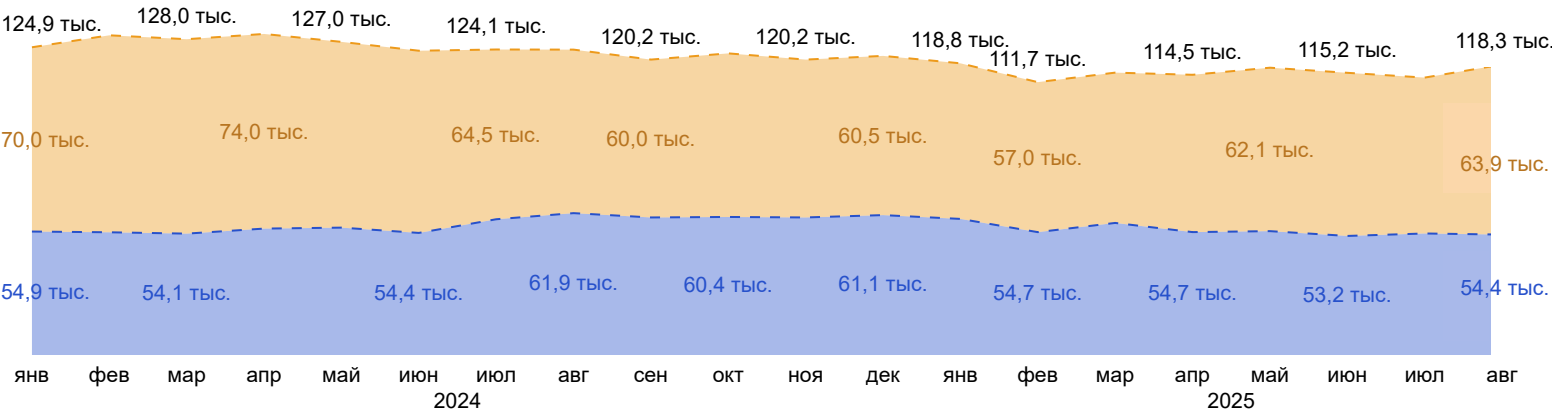
СТРУКТУРА И ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ* И ПРОЕКТНЫЕ ОСТАТКИ НА АВГУСТ 2025

bnMAP.pro

Санкт-Петербург

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

● Кол-во сделок с лотами, шт ● Количество нереализованных остатков, шт



Средний темп реализации лотов
(на основе кол-ва сделок за последние 12 мес.)

2 278 шт./мес.

Расчетный срок реализации остатков**

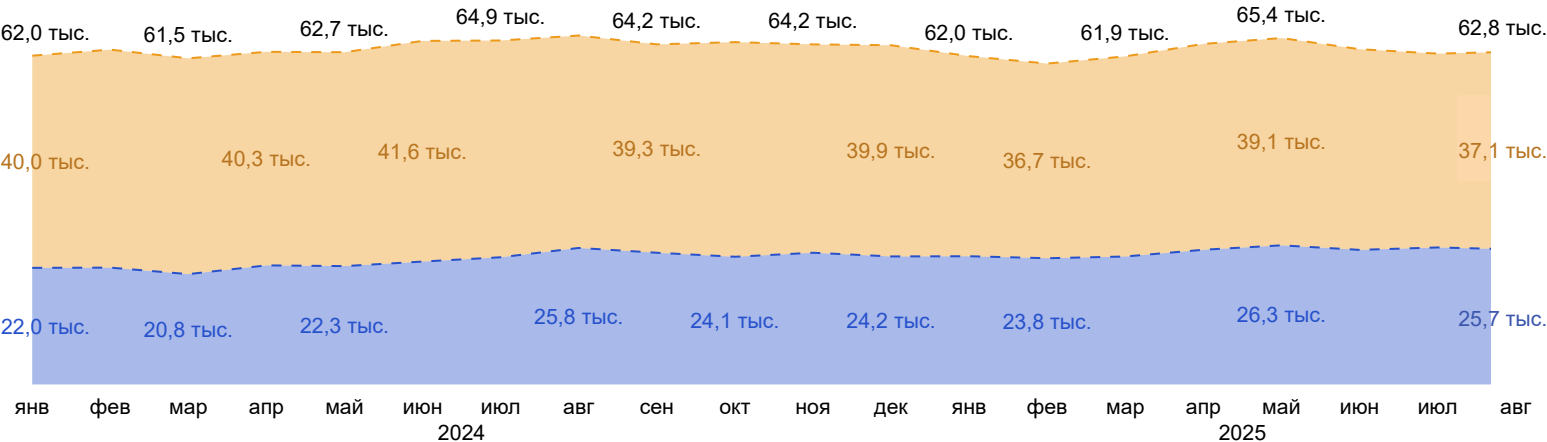
~ около 28 мес.

Кол-во лотов на экспозиции*** Доля от проектных остатков
30,1 тыс. **~ 47%**

Доля проектных остатков к общему проектному объему**
~ 54%

Ленинградская обл.

● Кол-во сделок с лотами, шт ● Количество нереализованных остатков, шт



Средний темп реализации лотов
(на основе кол-ва сделок за последние 12 мес.)

1 102 шт./мес.

Расчетный срок реализации остатков**

~ около 34 мес.

Кол-во лотов на экспозиции*** Доля от проектных остатков
24,8 тыс. **~ 66%**

Доля проектных остатков к общему проектному объему**
~ 59%

Данные представлены накопленным итогом, данные по сделкам за август 2025 г. представлены как факт+прогноз

* Включая август с учетом прогнозного кол-ва

** На текущий момент без учета вывода на экспозицию новых объемов

*** Лоты на экспозиции в строящихся корпусах