



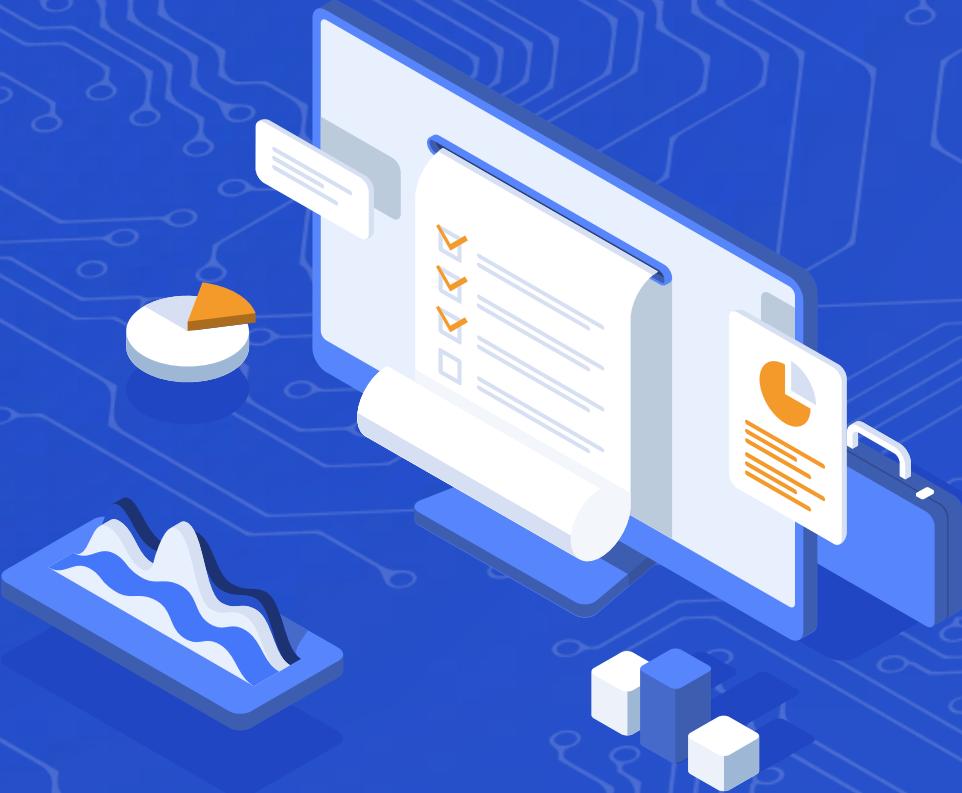
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

**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 и методология, используемые в отчете

бпMAP.ru

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.

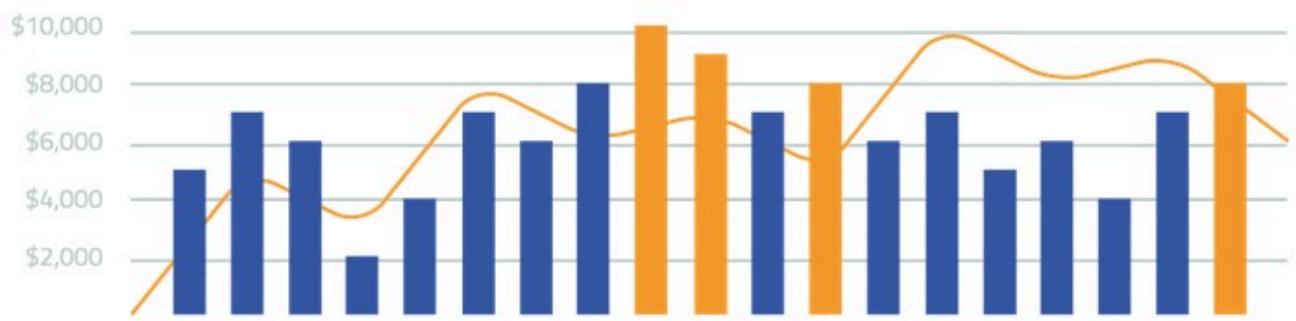
Ценообразование представлено на основе расчетных методов.

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.



Сделки: структура и динамика

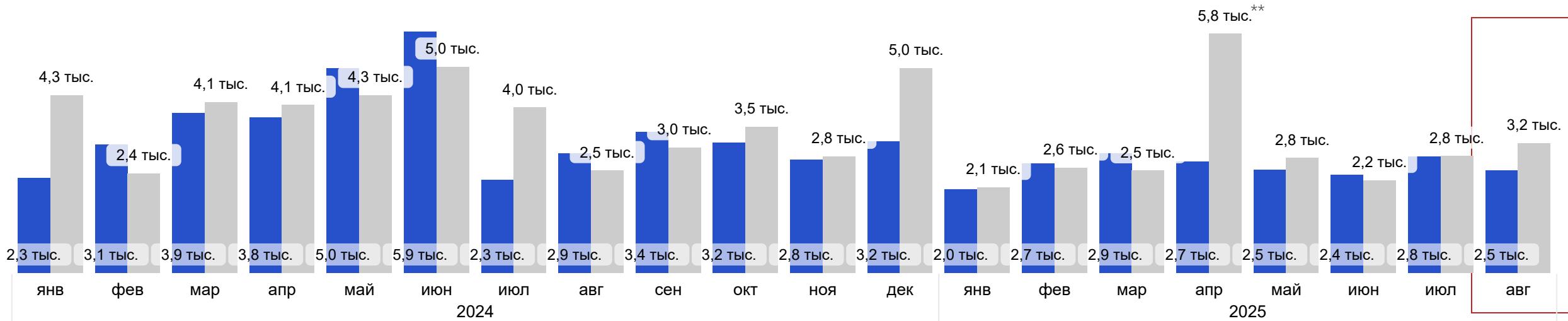


СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА* И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2024-2025ГГ.

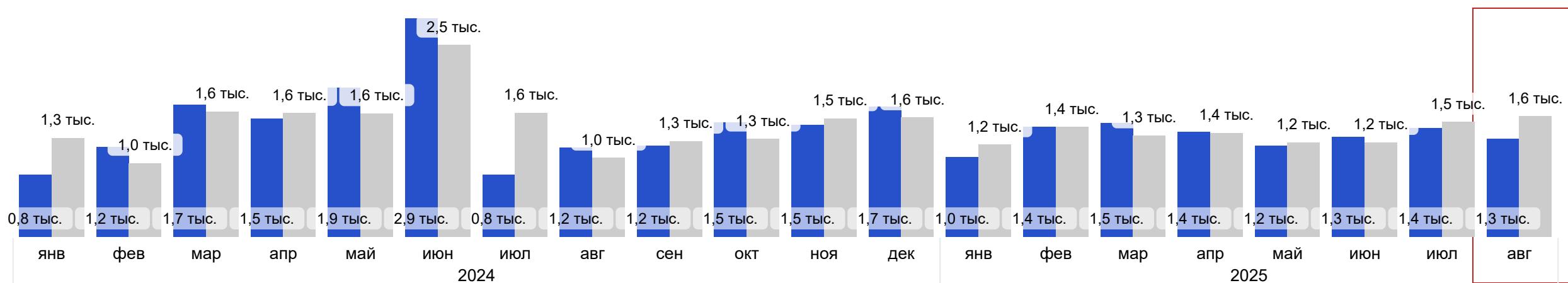
бнMAP.pro

С-Петербург

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



Ленинградская обл.



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

по Дате договора по Дате регистрации

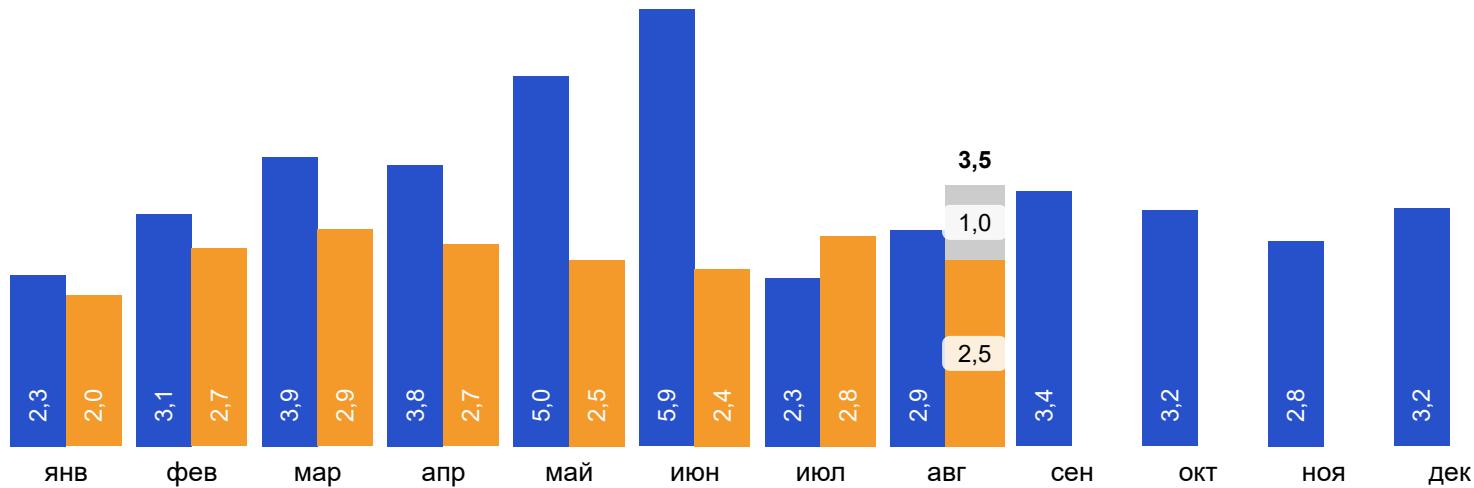
** В апреле 2025 г. - стат. выброс по проекту "Ручьи (2 оч.)", массовая перерегистрация 2 762 лота.

ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025 ГГ.

бнMAP.pro

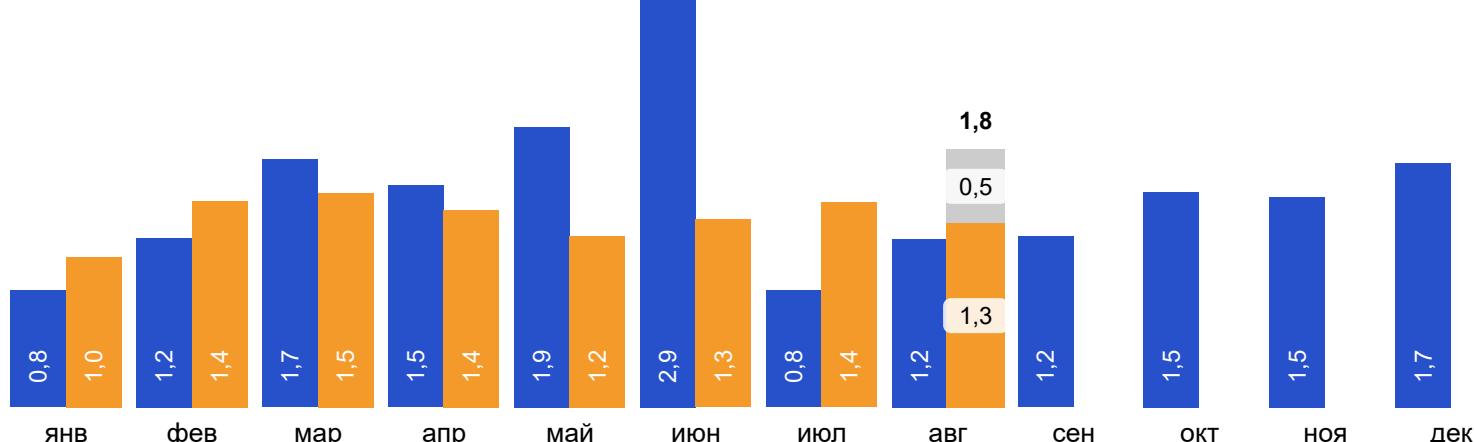
ГД ● 2024 ○ 2025

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



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

ГД ● 2024 ○ 2025



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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-июль

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

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

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%

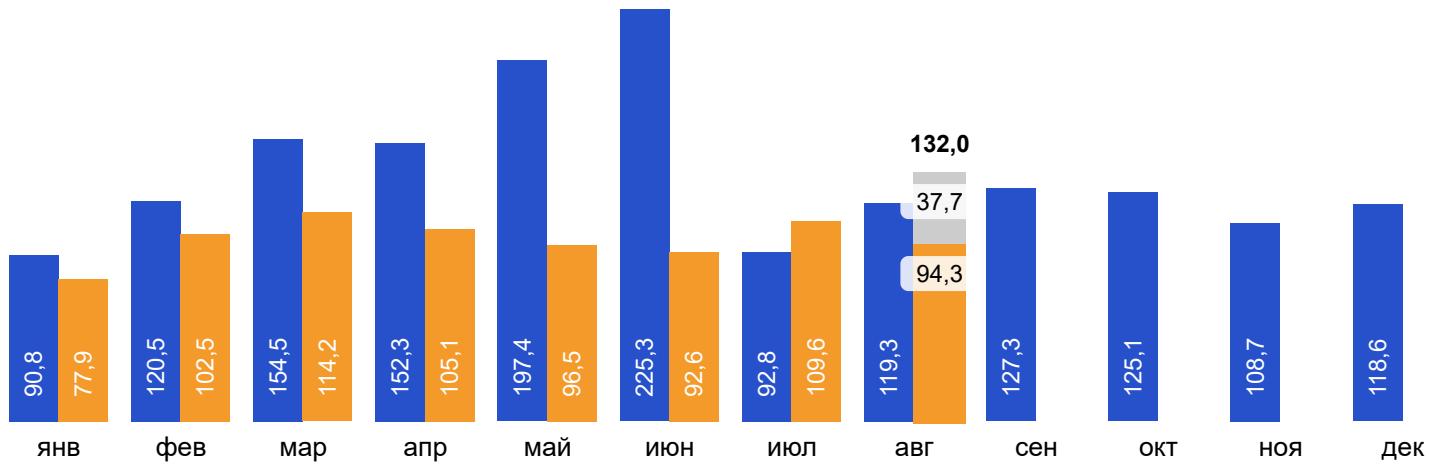
Прогнозные показатели

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

бнMAP.pro

ГД ● 2024 ○ 2025

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



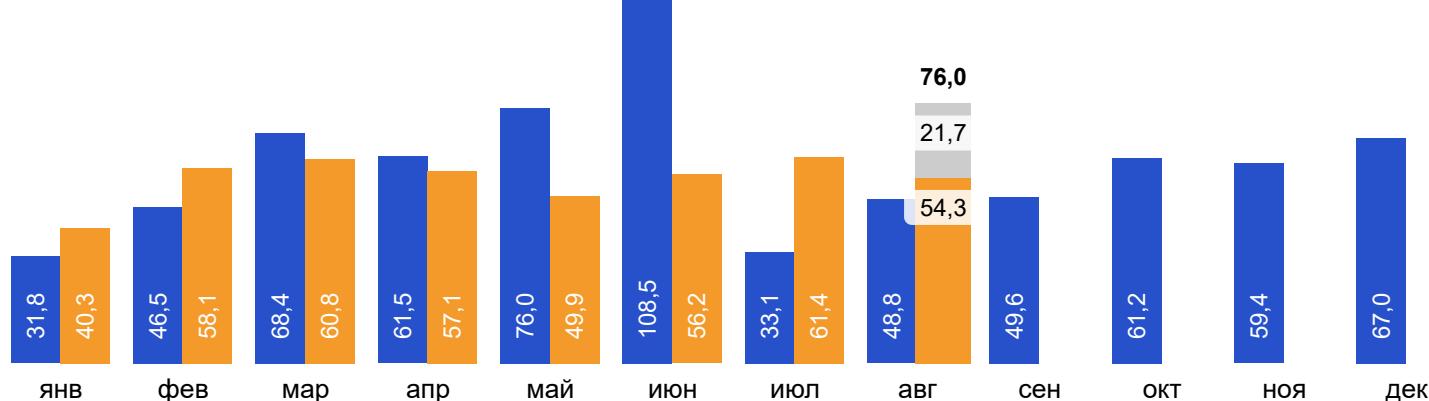
Период: январь-июль

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%

ГД ● 2024 ○ 2025

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



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.

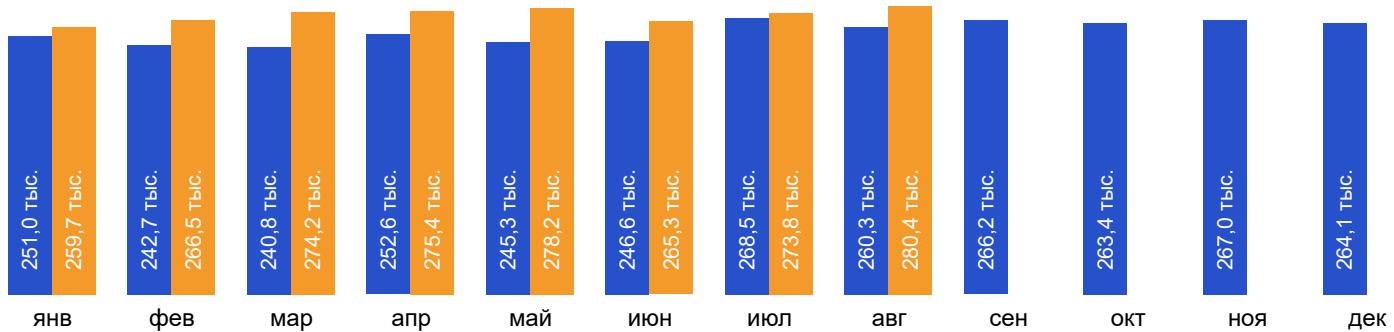
ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025 ГГ.

бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

ГД ● 2024 ○ 2025



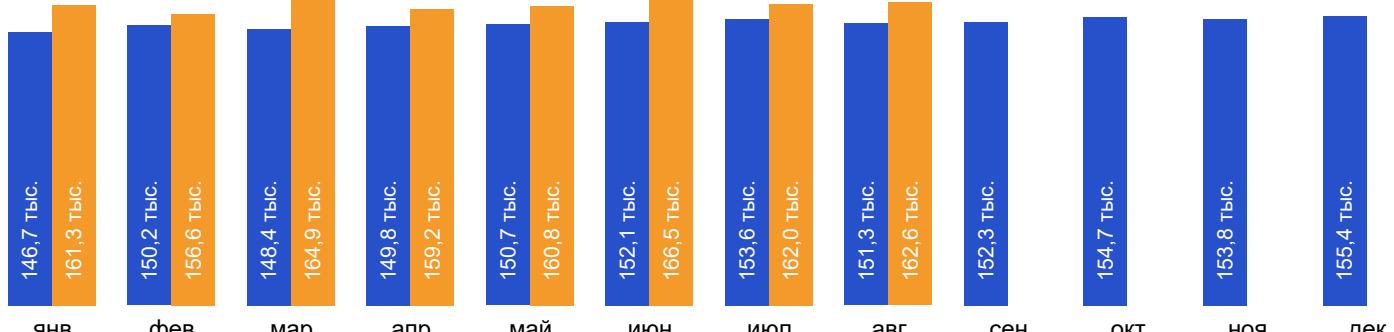
Период: январь-июль

Суммарный бюджет сделок, руб.

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

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

ГД ● 2024 ○ 2025



Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
	248,3 тыс.	270,9 тыс.	
.Санкт-Петербург	248,3 тыс.	270,9 тыс.	9,1%
Ленинградская обл.	150,4 тыс.	161,6 тыс.	7,4%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
	9,8 млн	10,5 млн	
.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.

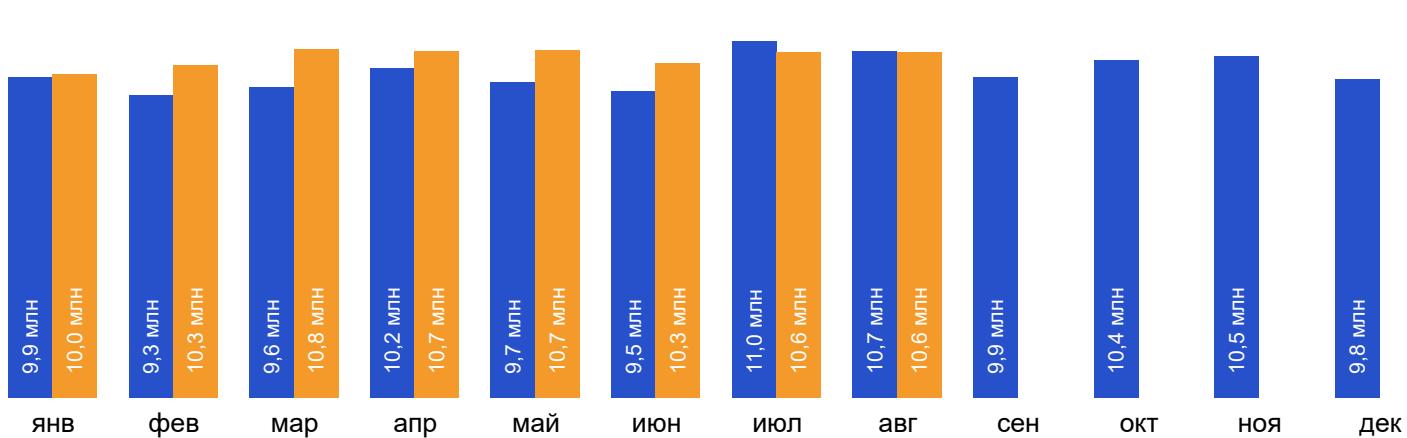
ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025 ГГ.

бнMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

ГД ● 2024 ● 2025



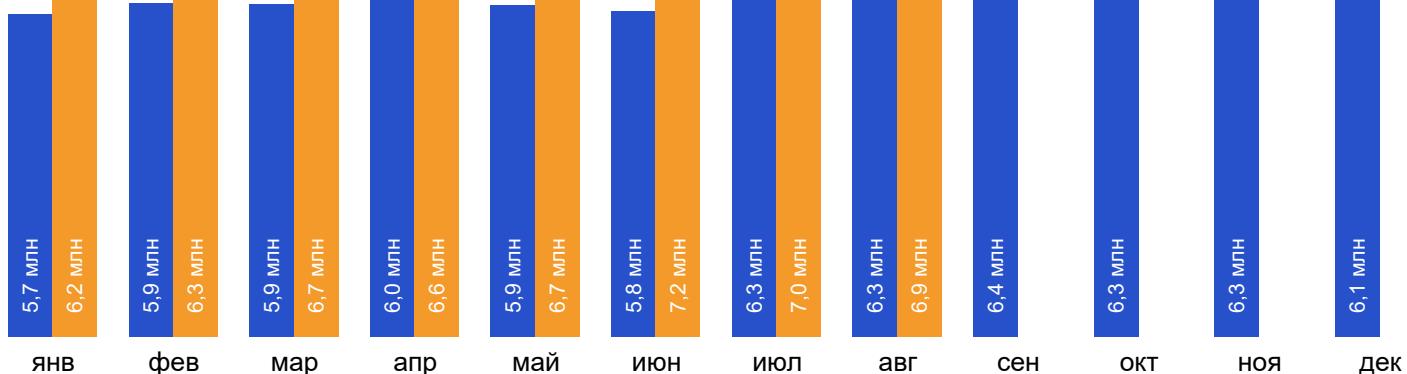
Период: январь-июль

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.*

ГД ● 2024 ● 2025



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.

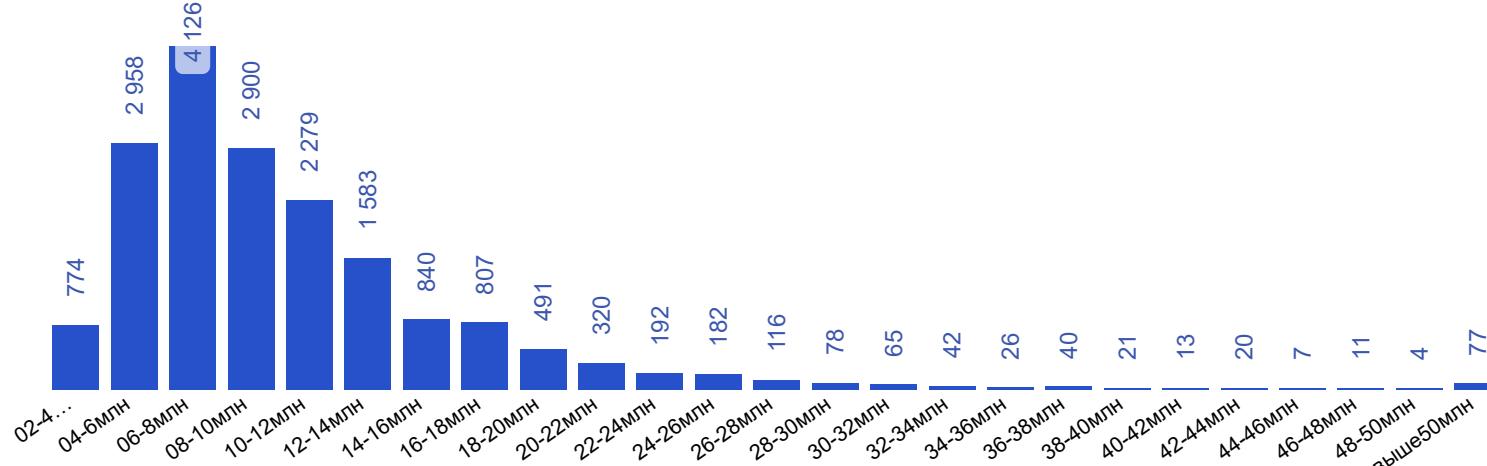
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ БЮДЖЕТОВ, 2025 Г.

бнMAP.pro

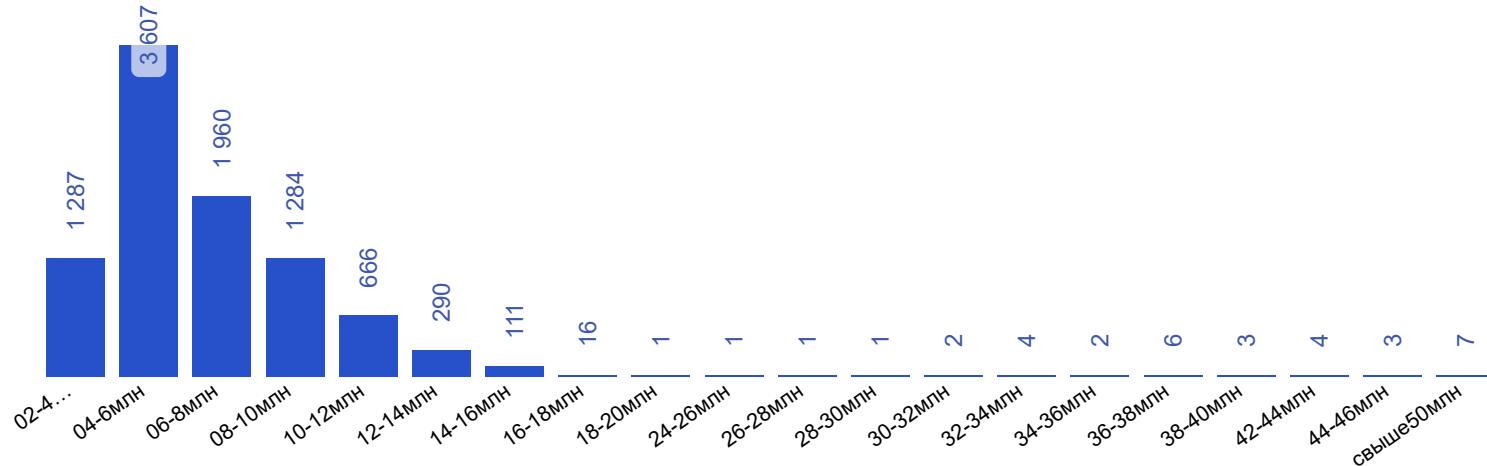
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

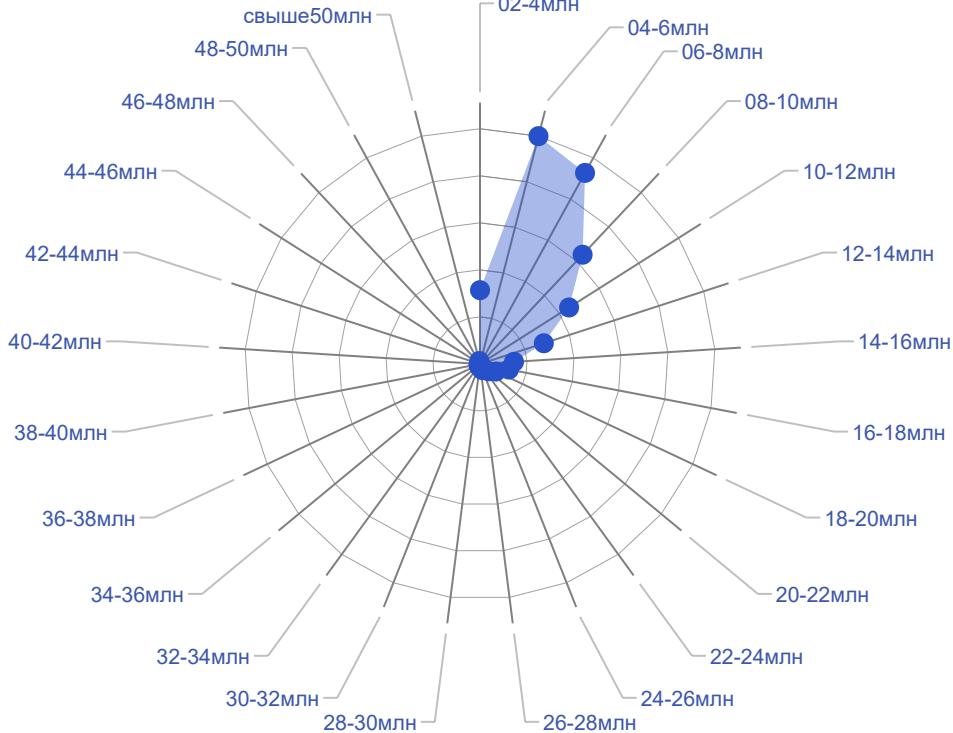
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион



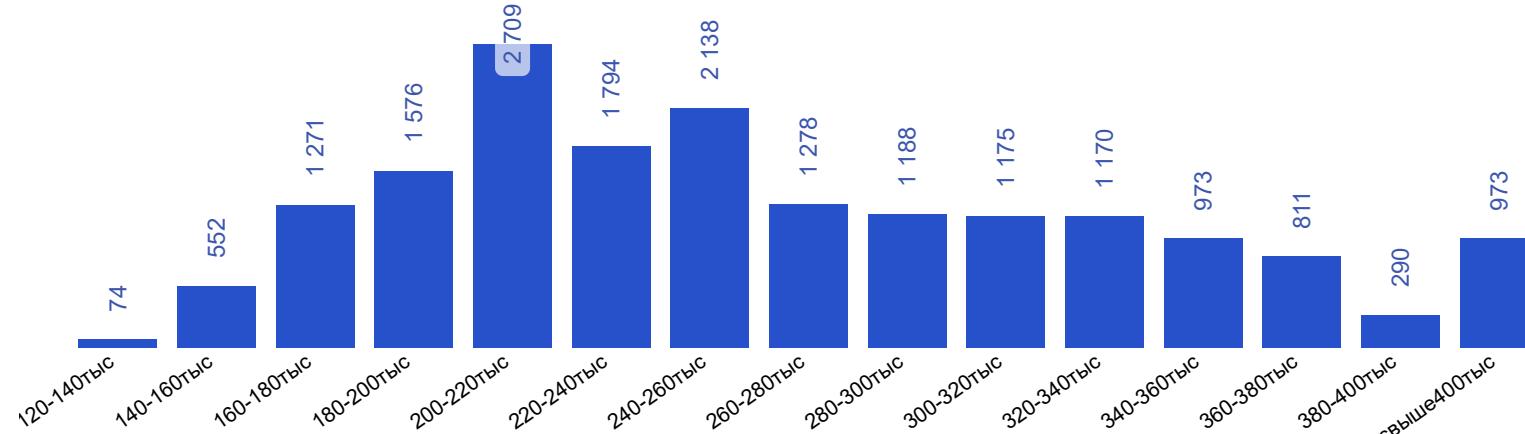
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ЦЕНЫ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЛОТА В 2025 Г.

bnMAP.pro

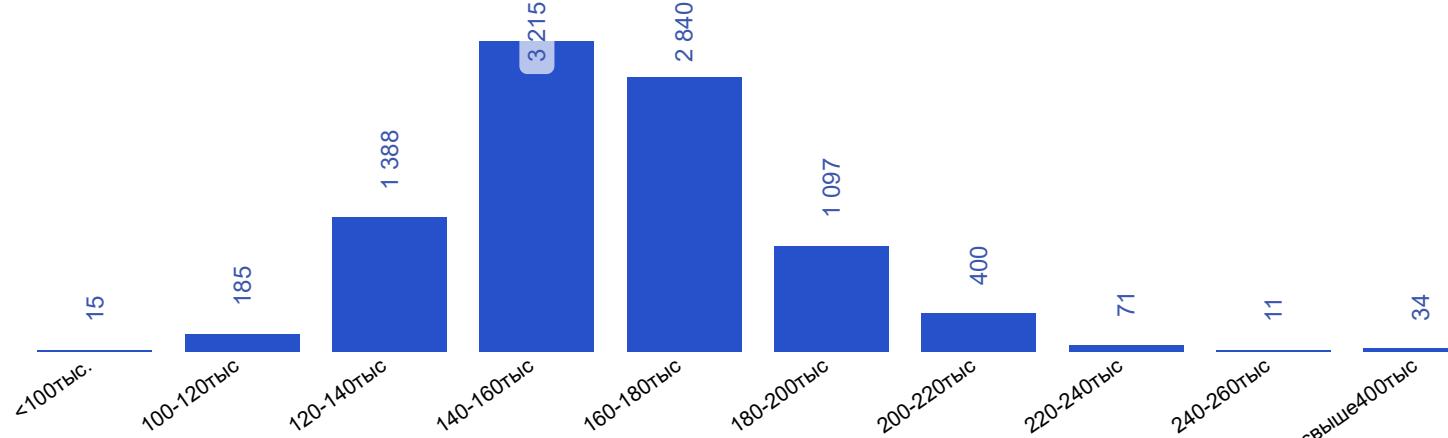
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

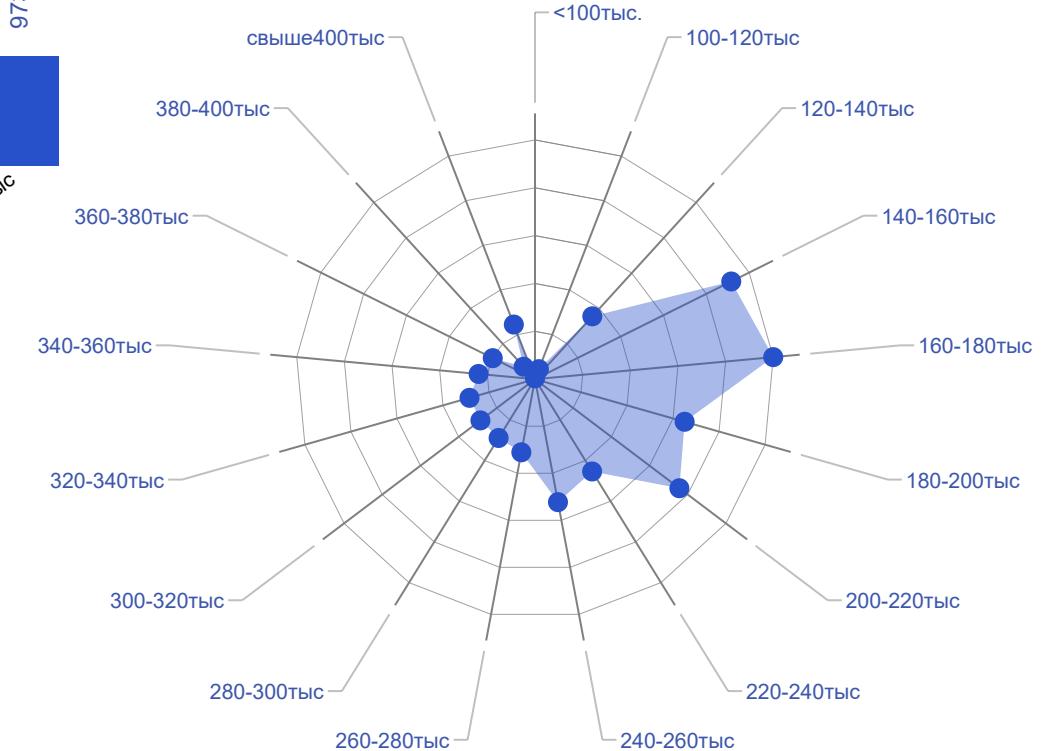
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион



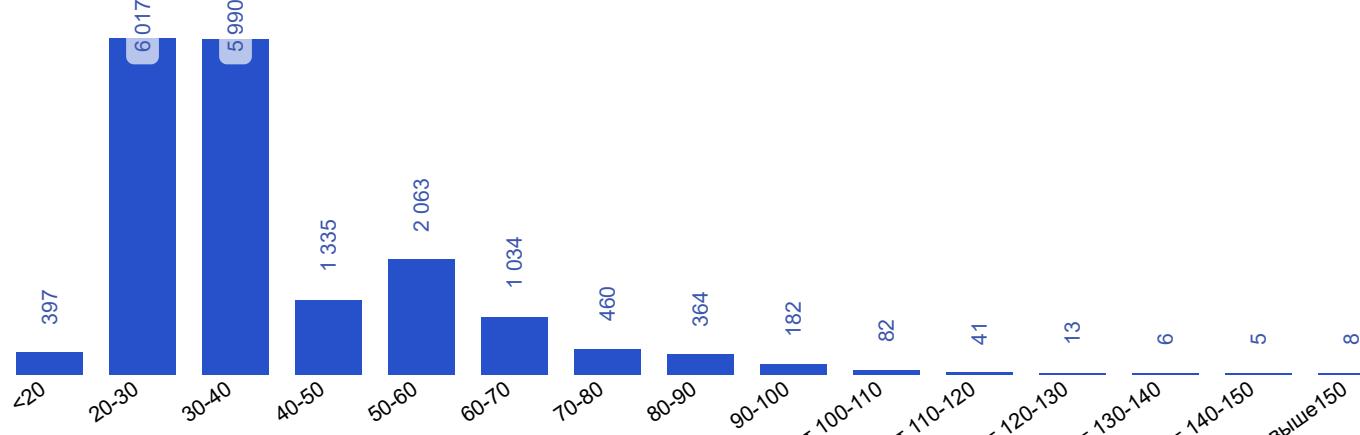
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОННАМ ПЛОЩАДЕЙ, 2025 Г.

bnMAP.pro

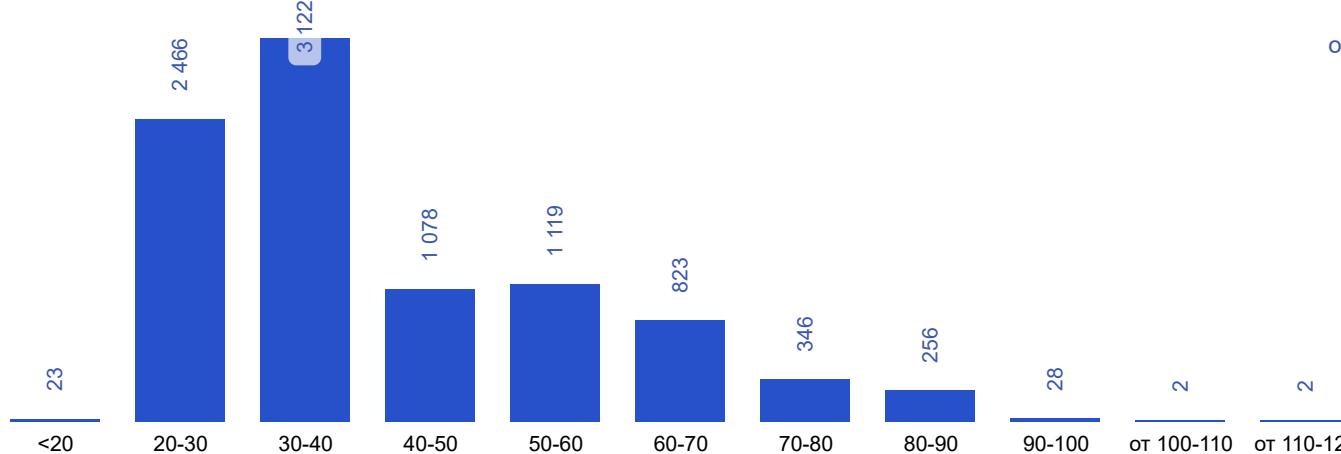
Период: январь-июль

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

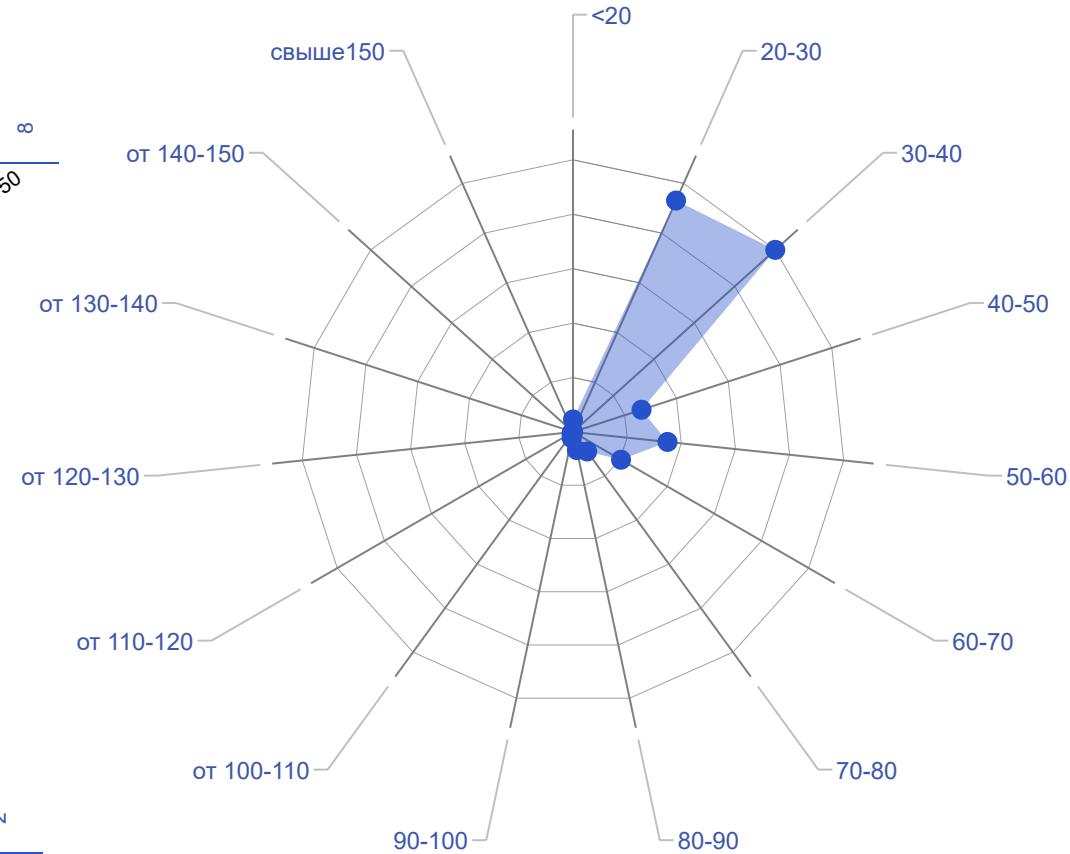
С-Петербург



Ленинградская обл



Санкт-Петербургский регион



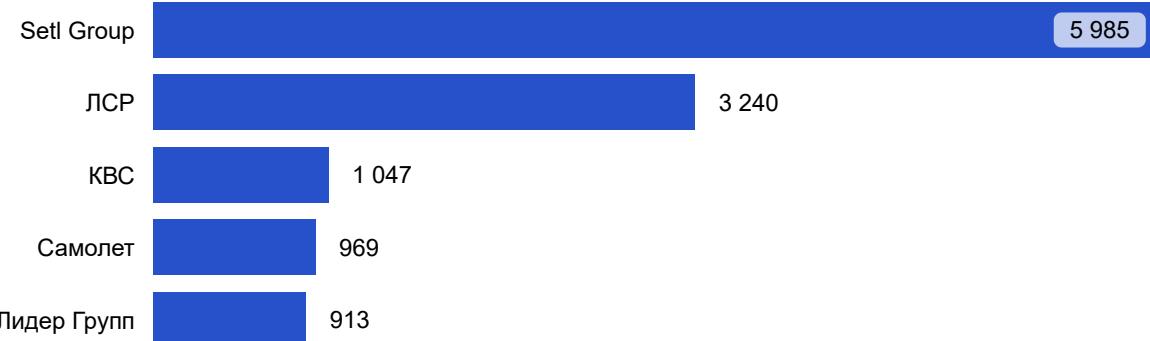
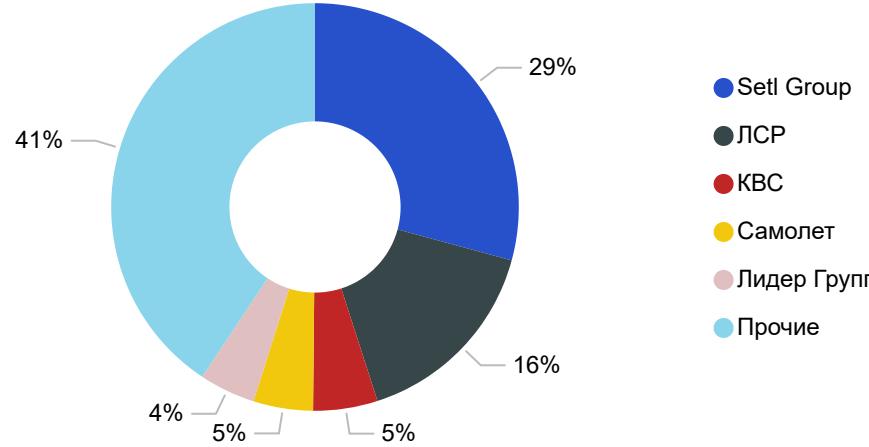
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025 Г.

бнMAP.pro

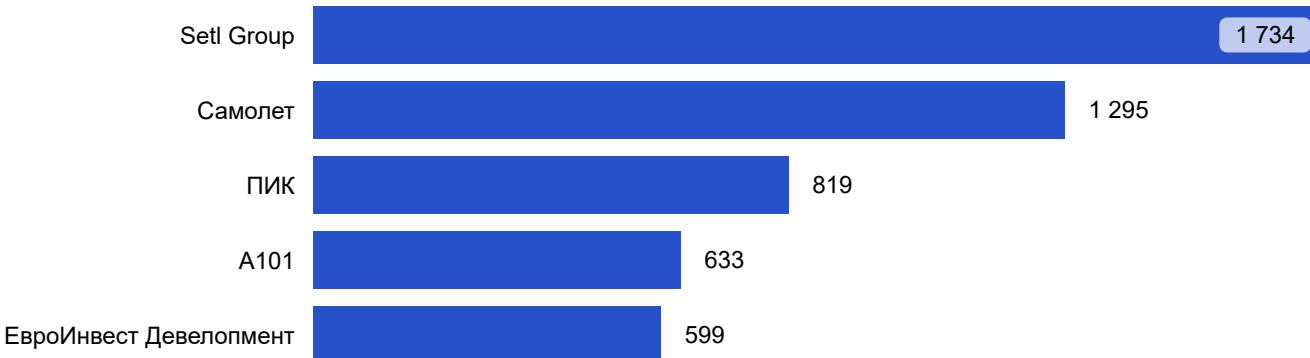
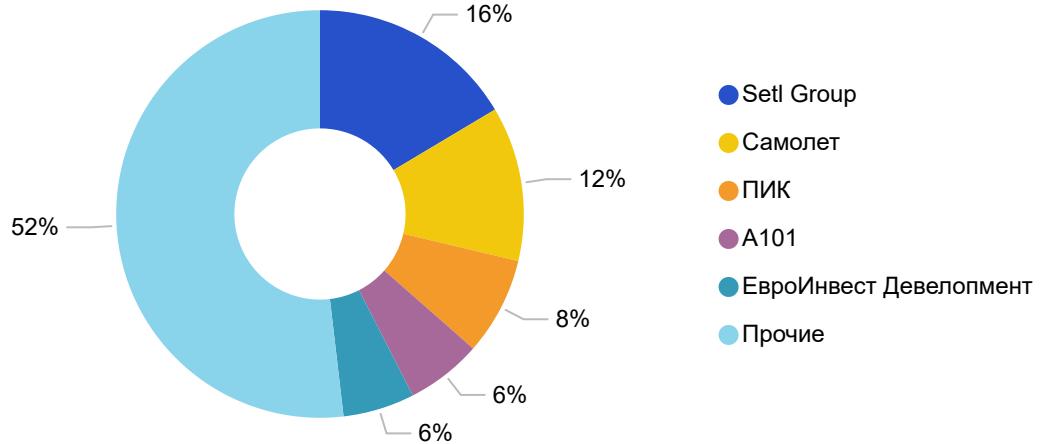
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

С-Петербург



Ленинградская обл.



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

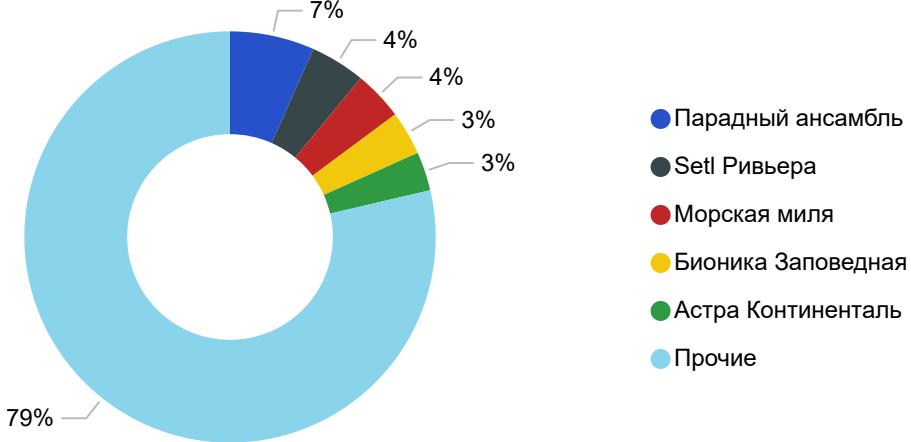
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025 Г.

bnMAP.pro

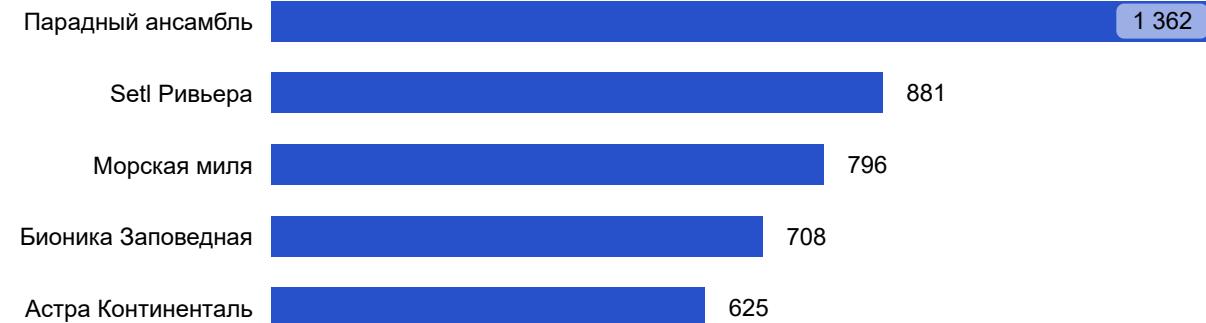
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

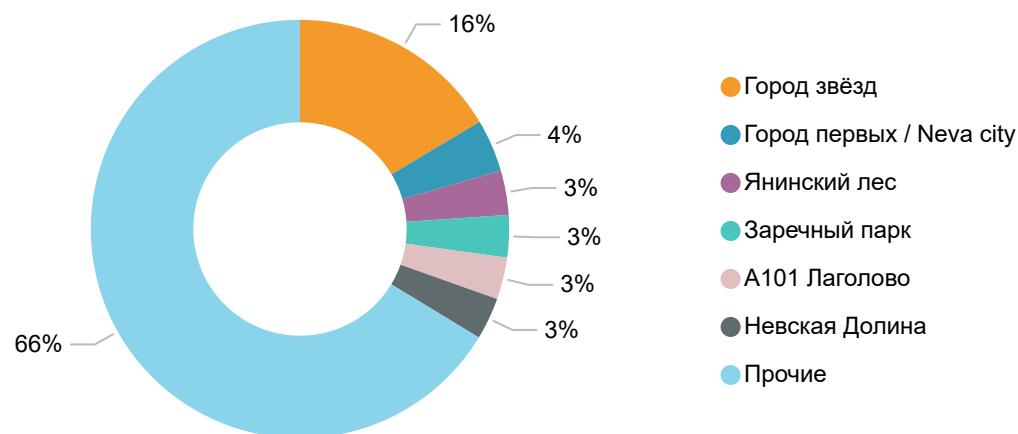
Доли проектов по кол-ву лотов в сделках, С-Петербург



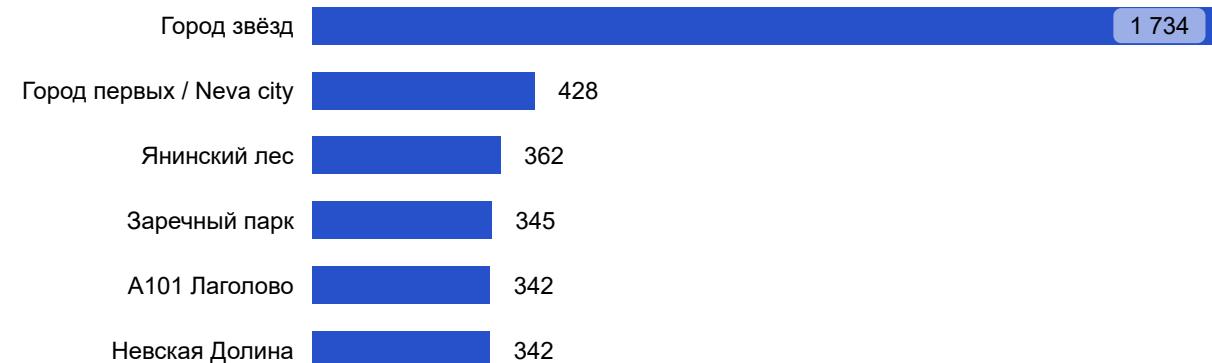
Топ-5 проектов по кол-ву лотов в сделках, С-Петербург



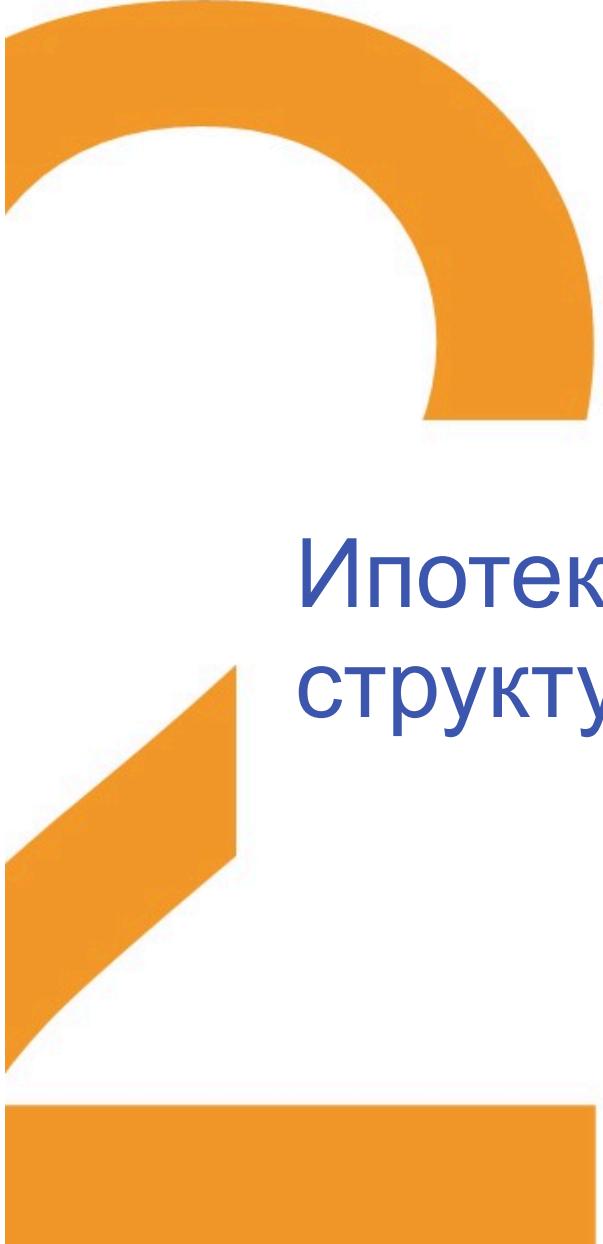
Доли проектов по кол-ву лотов в сделках, Ленинградская обл.



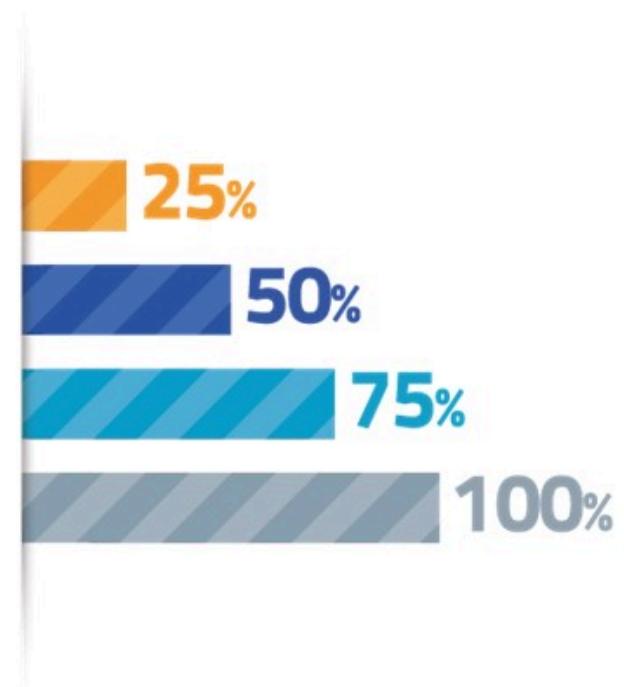
Топ-5 проектов по кол-ву лотов в сделках, Ленинградская обл.



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



Ипотека: структура и динамика

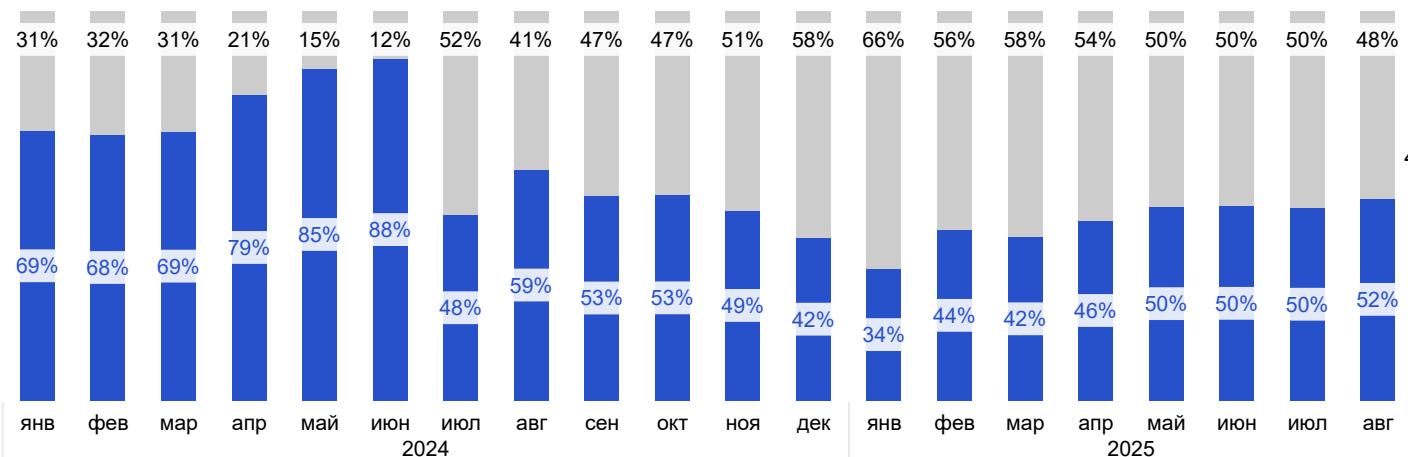


ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2024-2025 ГГ.

бнMAP.pro

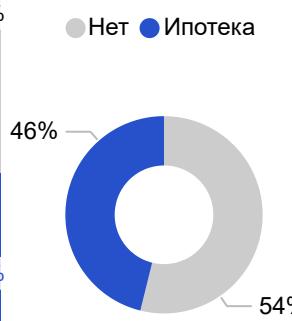
Кол-во лотов в сделках*, С-Петербург, шт

● Ипотека ● Нет



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2025г.

● Нет ● Ипотека



Период: [январь-июль](#)

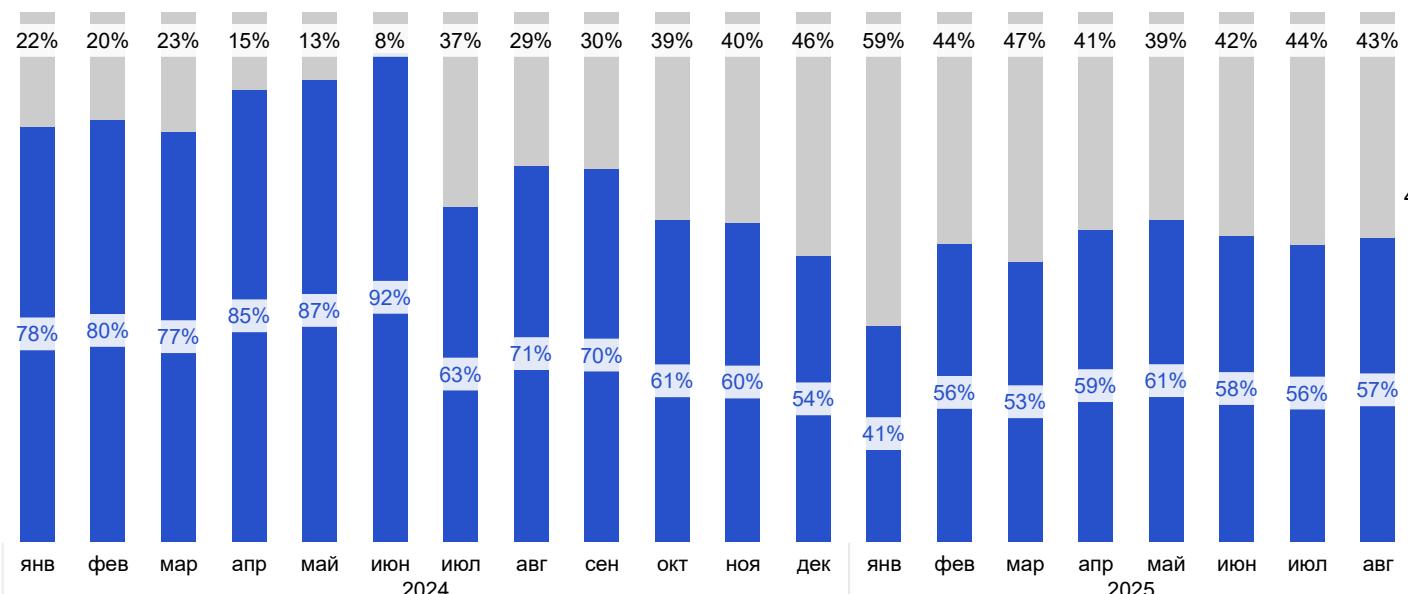
Динамика кол-ва лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
.Санкт-Петербург	19,8 тыс.	8,2 тыс.	⬇ -58,9%
Ленинградская обл.	9,1 тыс.	5,1 тыс.	⬇ -43,7%

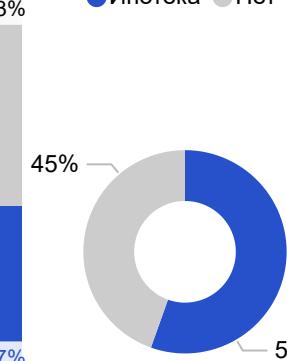
Кол-во лотов в сделках*, Ленинградская обл., шт

● Ипотека ● Нет



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2025г.

● Ипотека ● Нет



Динамика долей сделок с ипотекой

Локация

Локация	2024	2025	Динамика долей 25/24
.Санкт-Петербург	75,8%	45,3%	⬇
Ленинградская обл.	83,5%	55,2%	⬇

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация

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

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

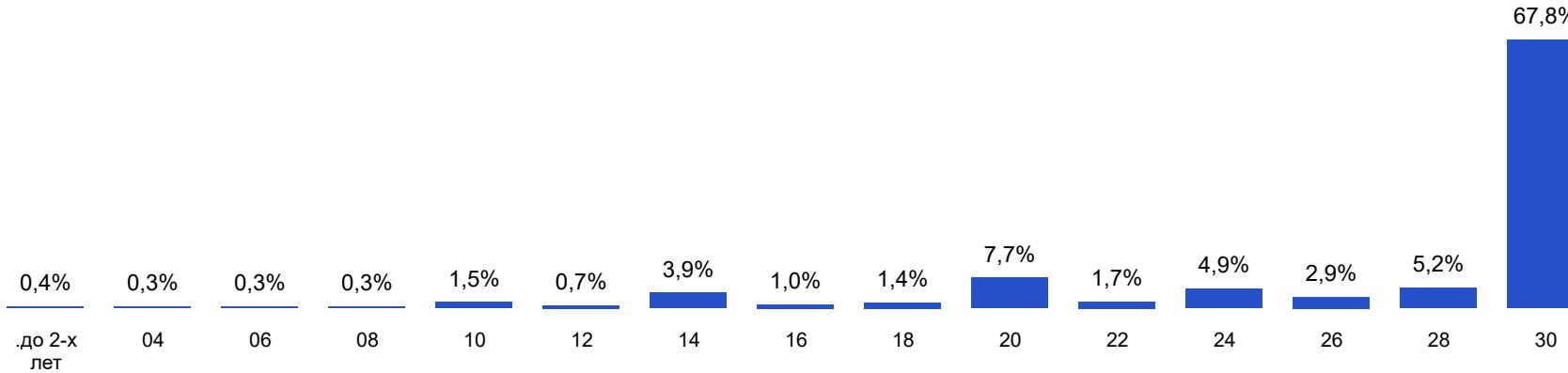
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК ПО СРОКАМ ОБРЕМЕНЕНИЯ, 2025 Г.

бнMAP.pro

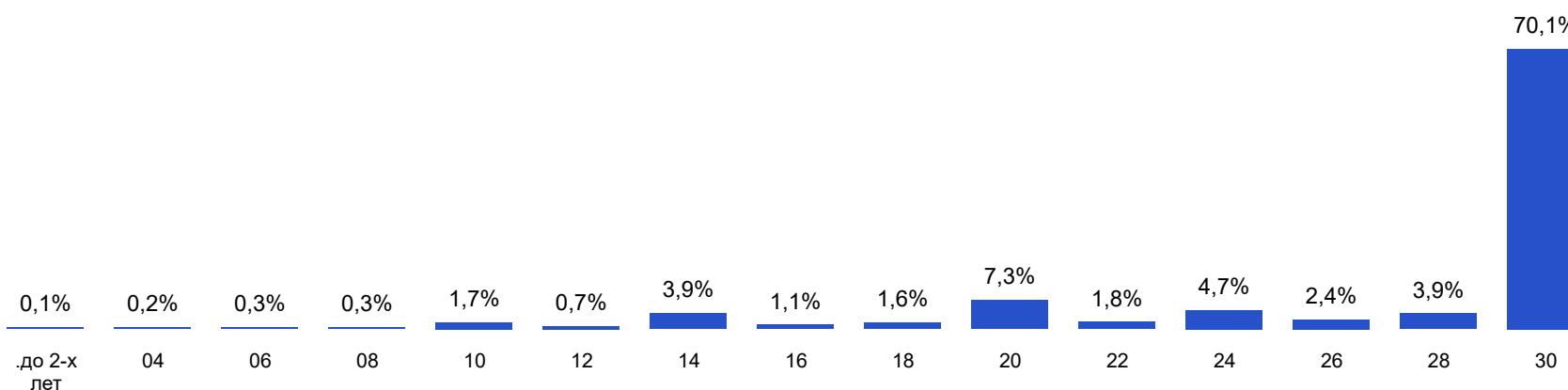
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



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



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

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

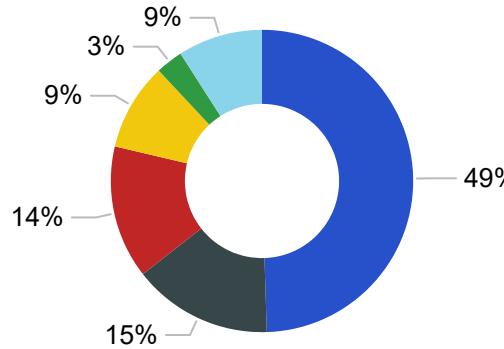
СТРУКТУРА БАНКОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ* С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК, 2025 Г.

бнMAP.pro

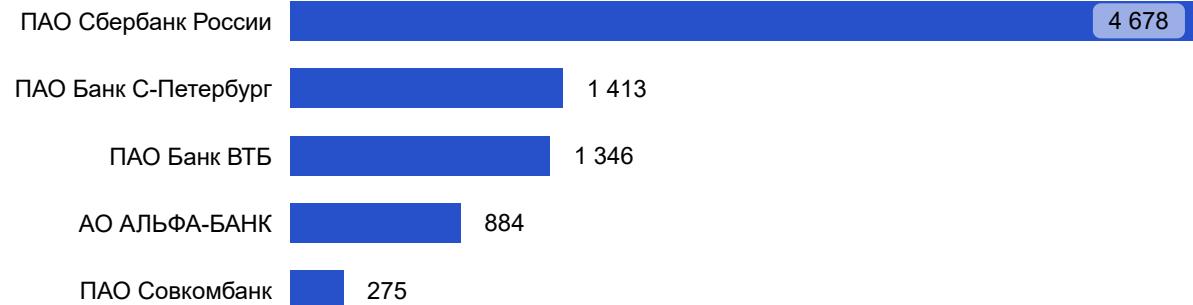
Период: [январь-август](#)

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

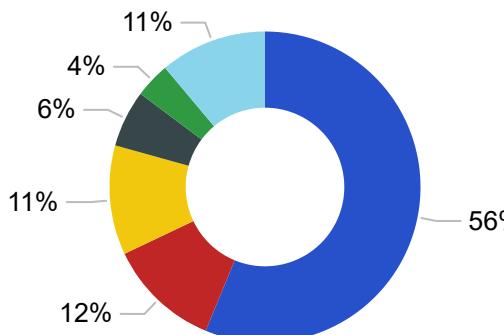
Доли залогодержателей в ипотечных сделках, С-Петербург



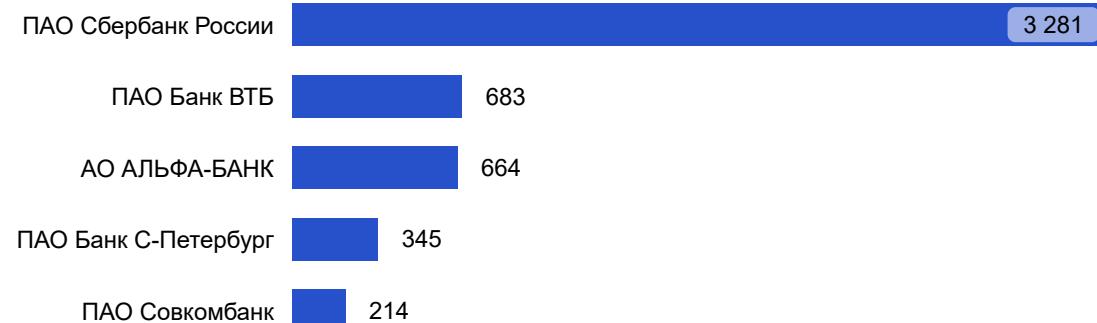
Топ-5 залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок, С-Петербург



Доли залогодержателей в ипотечных сделках, Ленинградская обл.



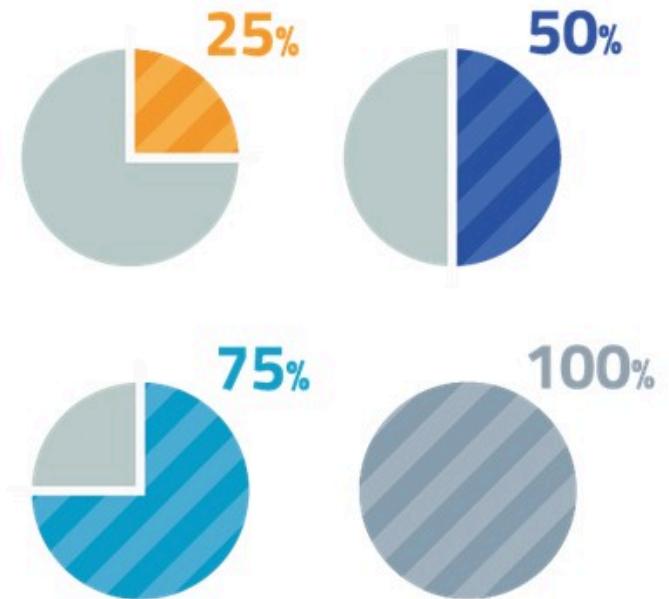
**Топ-5 залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок,
Ленинградская обл.**



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

2

Строительство и проектные объемы



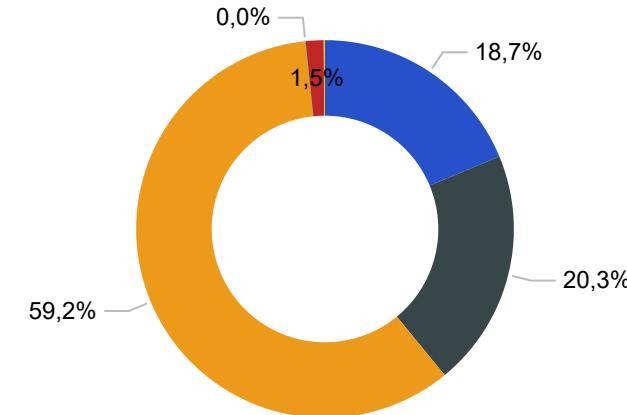
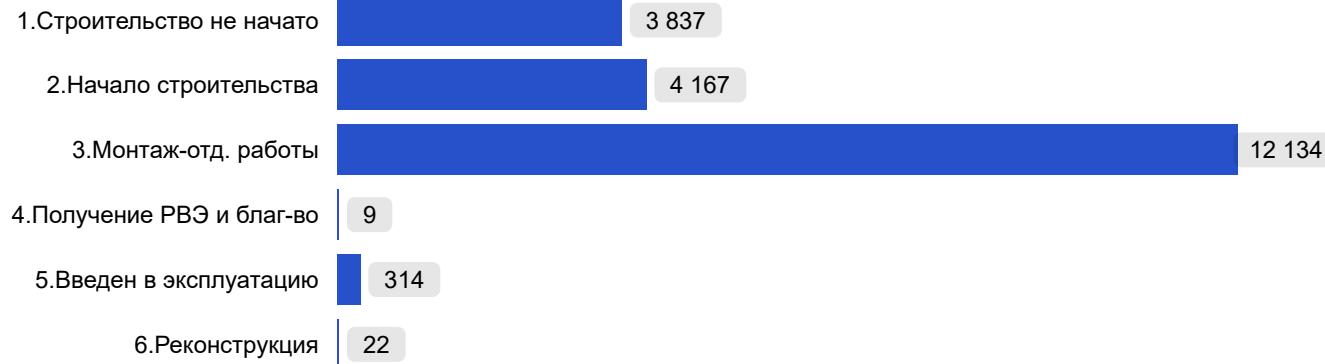
СТРУКТУРА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК НА ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА, 2025 Г.

bnMAP.pro

Период: январь-август

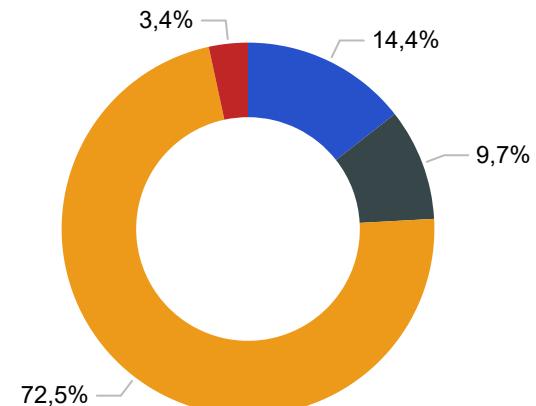
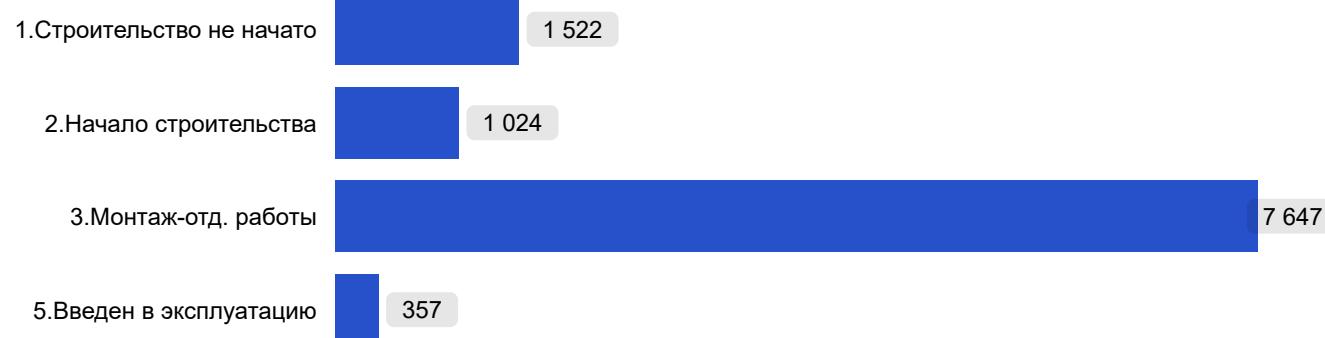
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

С-Петербург



- 1.Строительство не начато
- 2.Начало строительства
- 3.Монтаж-отд. работы
- 4.Получение РВЭ и благ-во
- 5.Введен в эксплуатацию
- 6.Реконструкция

Ленинградская обл.



- 1.Строительство не начато
- 2.Начало строительства
- 3.Монтаж-отд. работы
- 5.Введен в эксплуатацию

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

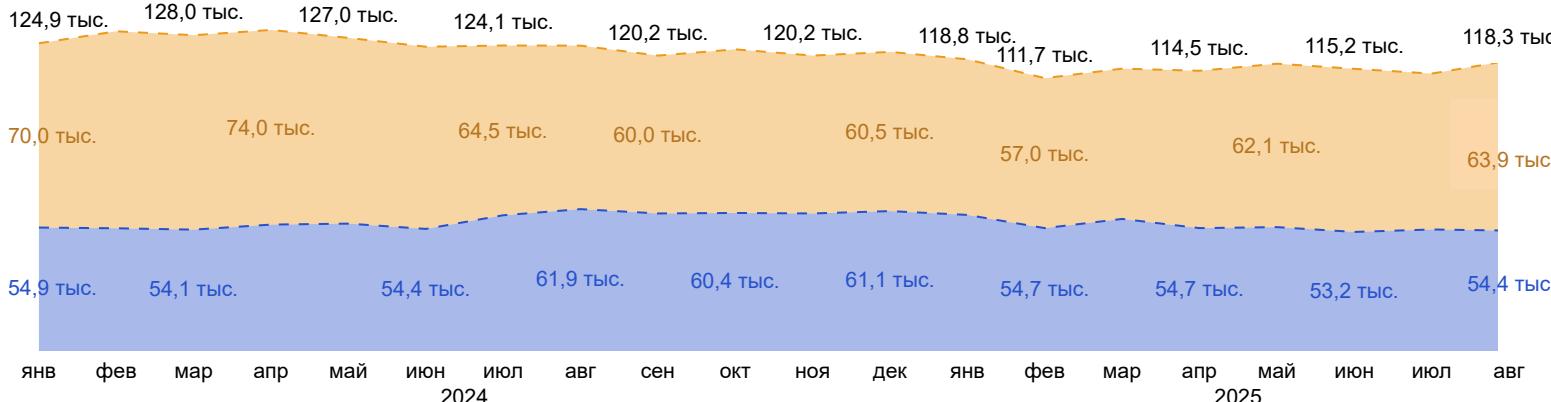
СТРУКТУРА И ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ* И ПРОЕКТНЫЕ ОСТАТКИ НА АВГУСТ 2025

бнMAP.pro

Санкт-Петербург

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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



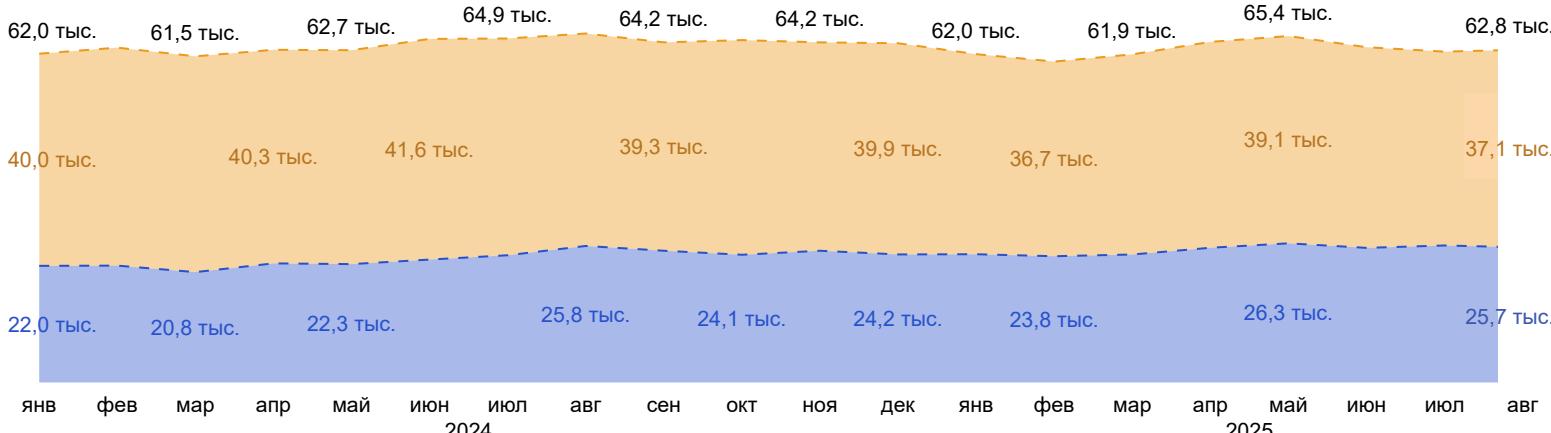
Средний темп реализации лотов
(на основе кол-ва сделок за последние 12 мес.)
2 278 шт./мес.

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%

● 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