



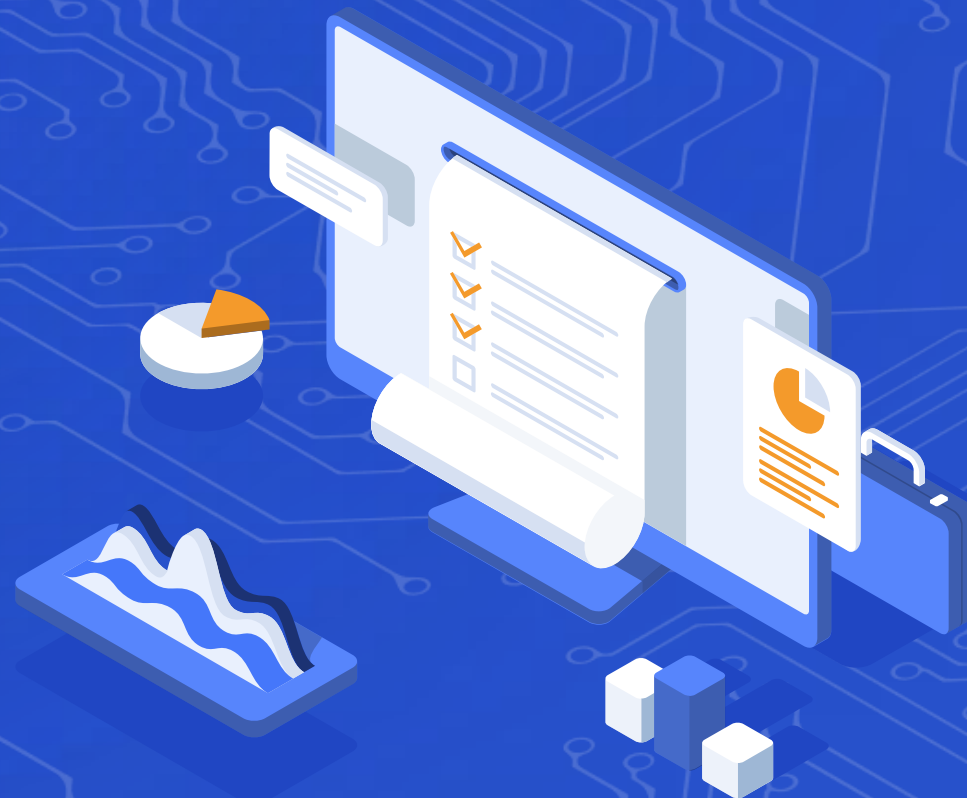
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

**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.

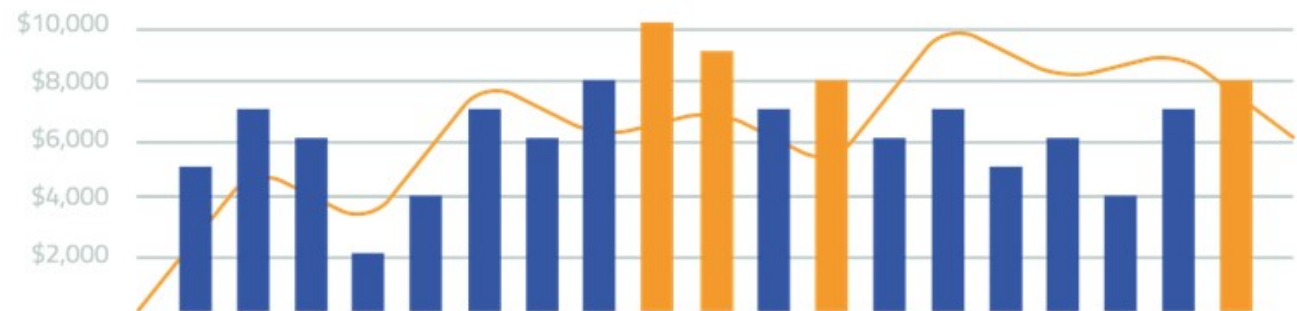
Ценообразование представлено на основе расчетных методов.

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

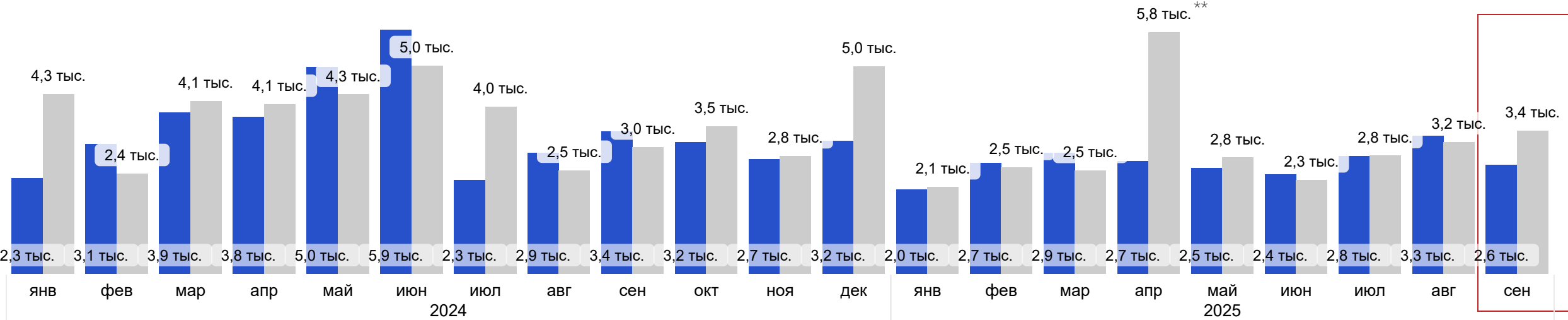
Сделки: структура и динамика



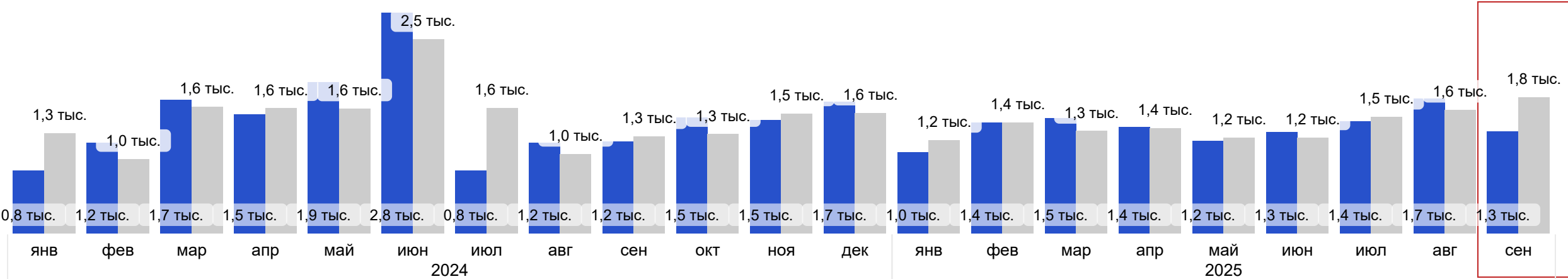
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА* И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2024-2025ГГ.

С-Петербург

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



Ленинградская обл.



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

по Дате договора по Дате регистрации

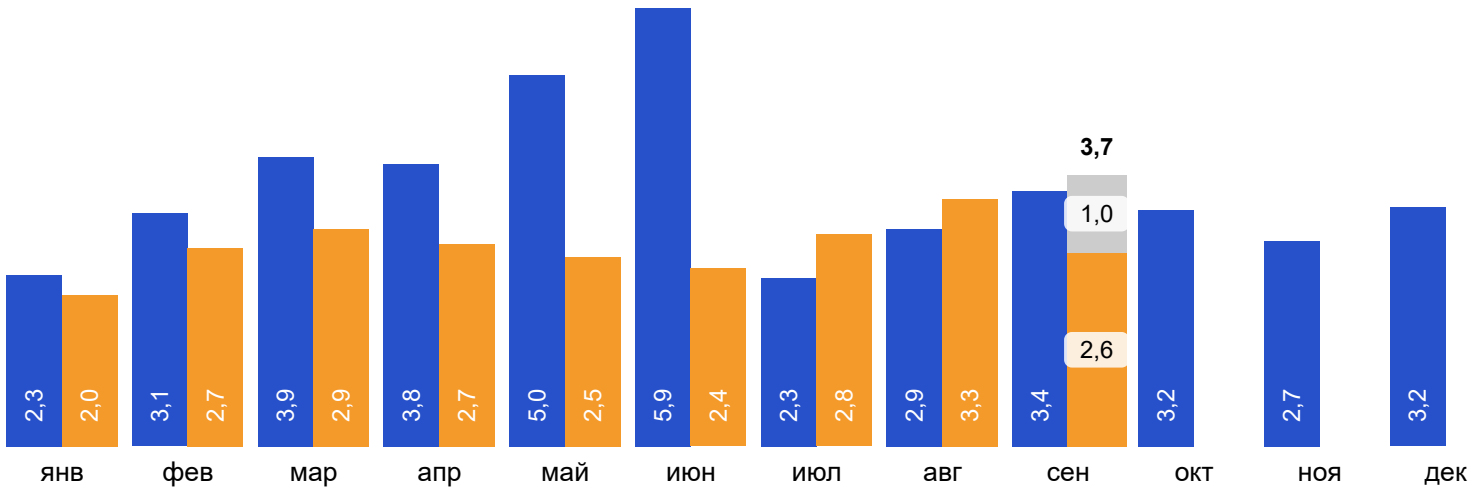
** В апреле 2025 г. - стат. выброс по проекту "Ручьи (2 оч.)", массовая перерегистрация 2 762 лота.

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

ГД ● 2024 ● 2025

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ



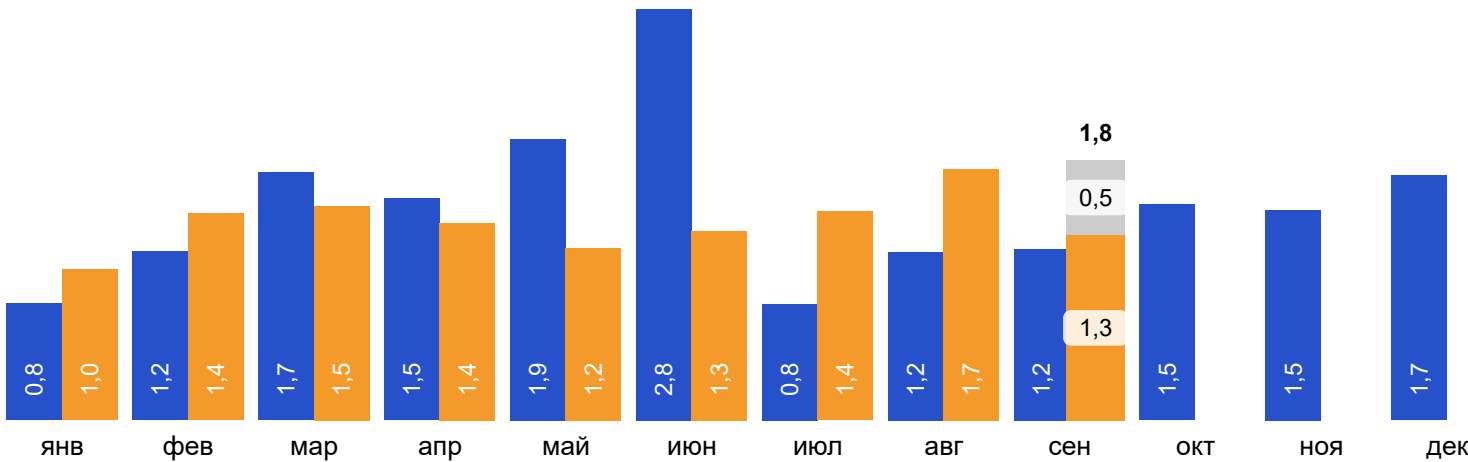
Период: январь-август

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
.Санкт-Петербург	29,0 тыс.	21,3 тыс.	↓ -26,5%
Ленинградская обл.	12,0 тыс.	11,0 тыс.	↓ -8,2%

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	0,16%	33	0,15%
Ленинградская обл.	11	0,09%	128	1,15%

Прогнозные показатели

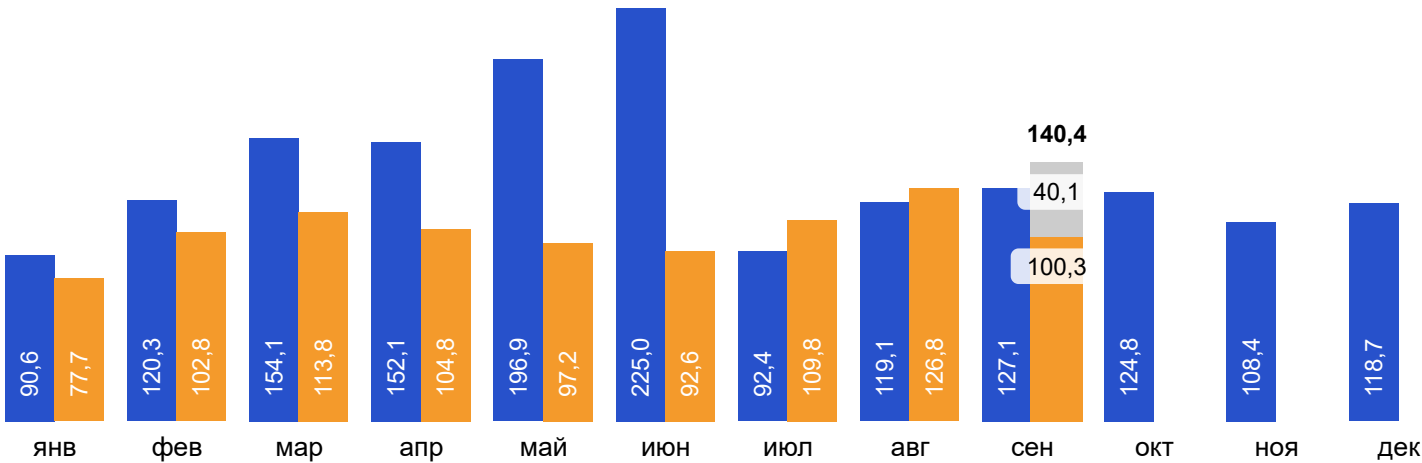
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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



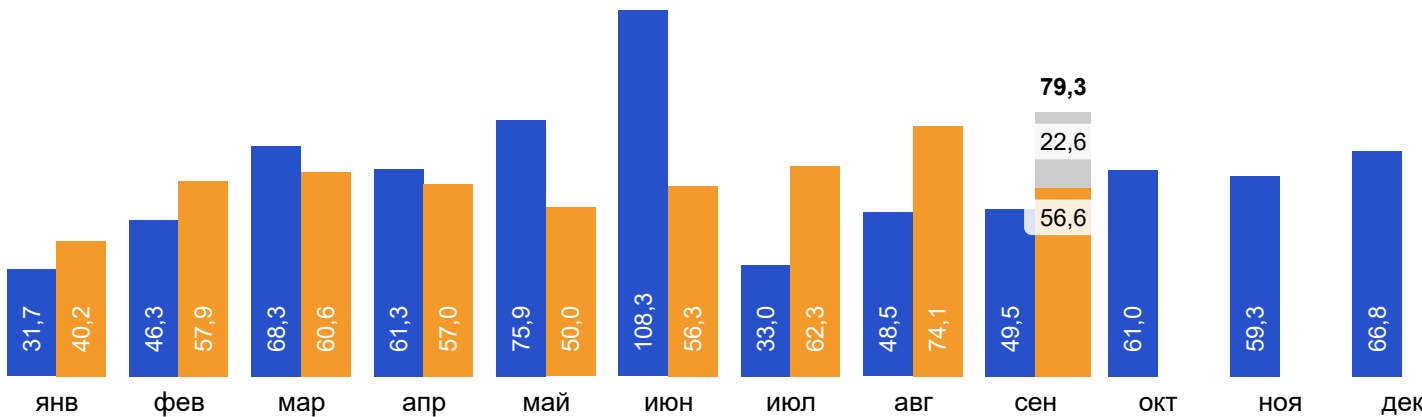
Период: январь-август

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
.Санкт-Петербург	1 150,6 тыс.	825,5 тыс.	↓ -28,3%
Ленинградская обл.	473,3 тыс.	458,3 тыс.	↓ -3,2%

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

ГД ● 2024 ● 2025



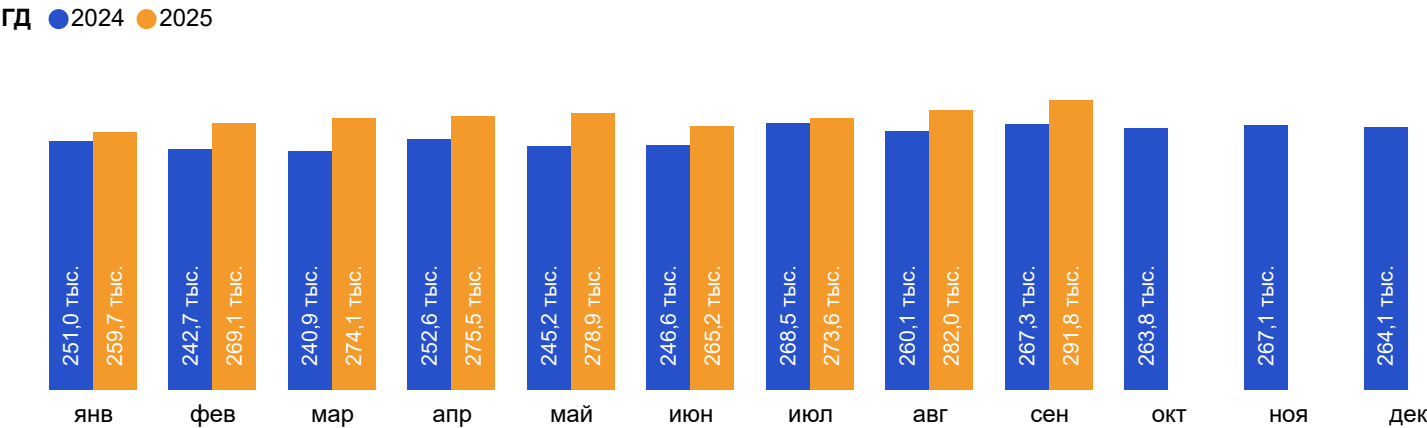
Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
.Санкт-Петербург	39,6	38,7	↓ -2,4%
Ленинградская обл.	39,4	41,6	↑ 5,4%

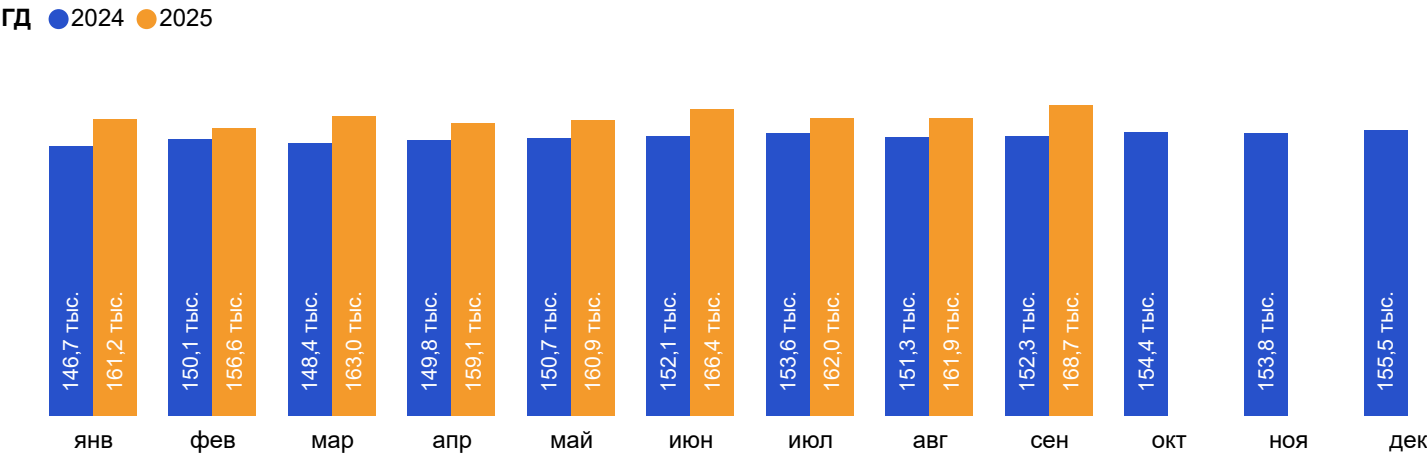
Прогнозные показатели

* Данные за сентябрь 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-август

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025
▲ .Санкт-Петербург	285,5 млрд	224,9 млрд
Ленинградская обл.	71,1 млрд	73,8 млрд

Динамика
25/24
↓ -21,2%
↑ 3,8%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2024	2025
▲ .Санкт-Петербург	249,5 тыс.	273,0 тыс.
Ленинградская обл.	150,5 тыс.	161,4 тыс.

Динамика
25/24
↑ 9,4%
↑ 7,2%

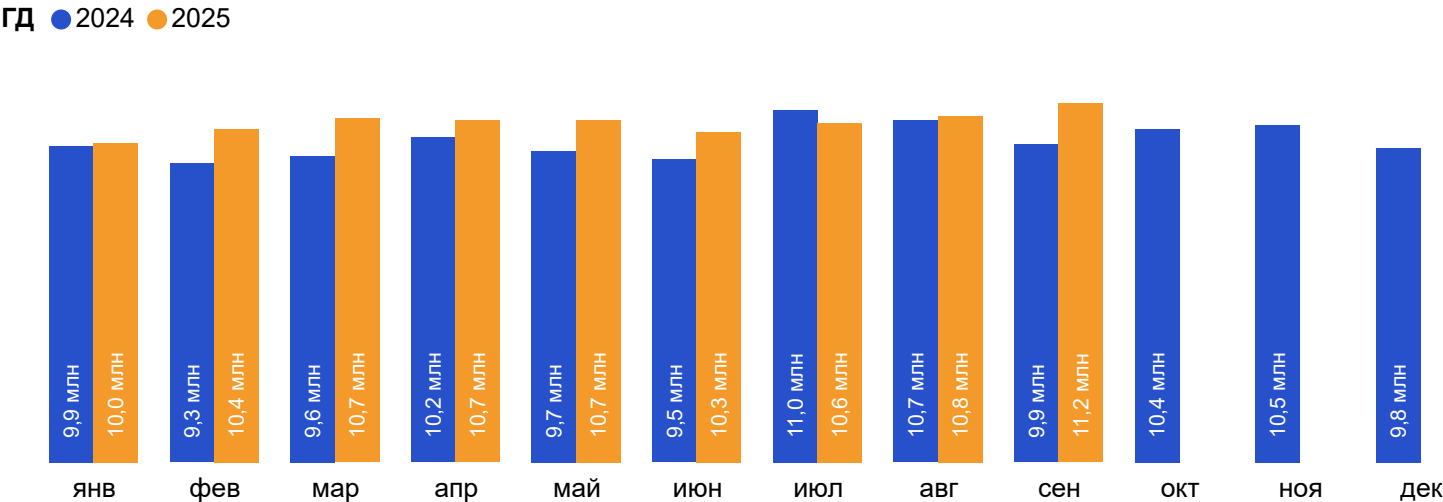
Средний бюджет сделки с лотом, руб.

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

Динамика
25/24
↑ 7,0%
↑ 13,0%

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

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

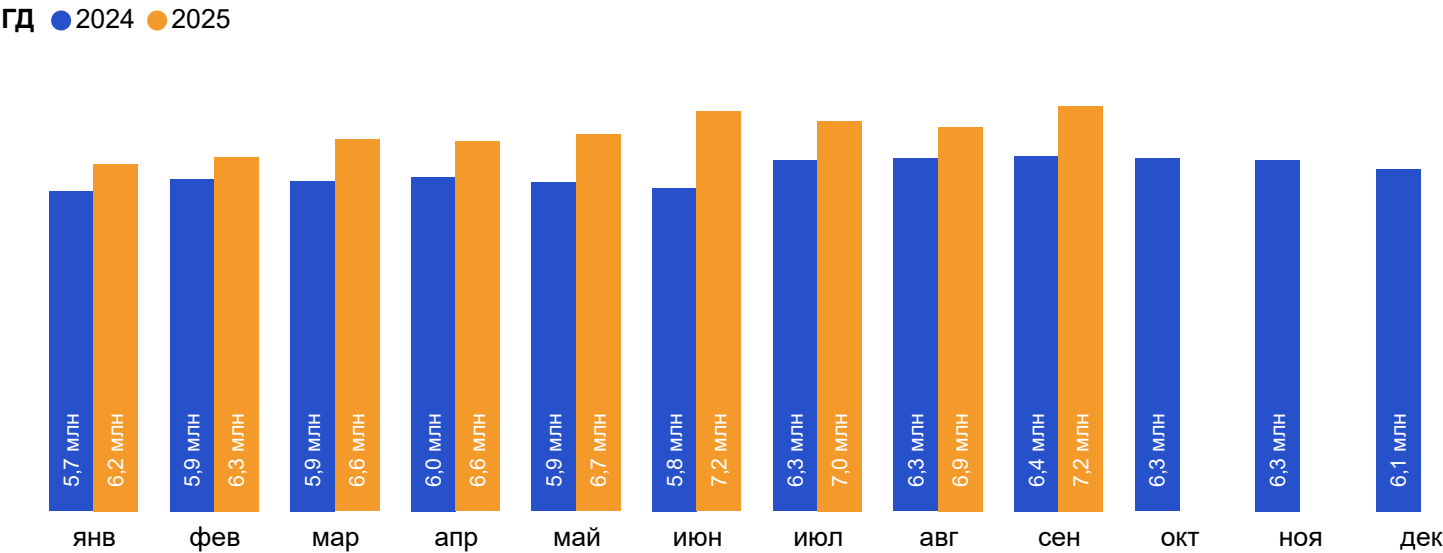


Период: январь-август

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Санкт-Петербург	285,5 млрд	224,9 млрд	↓ -21,2%
Ленинградская обл.	71,1 млрд	73,8 млрд	↑ 3,8%

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



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Санкт-Петербург	9,9 млн	10,6 млн	↑ 7,0%
Ленинградская обл.	5,9 млн	6,7 млн	↑ 13,0%

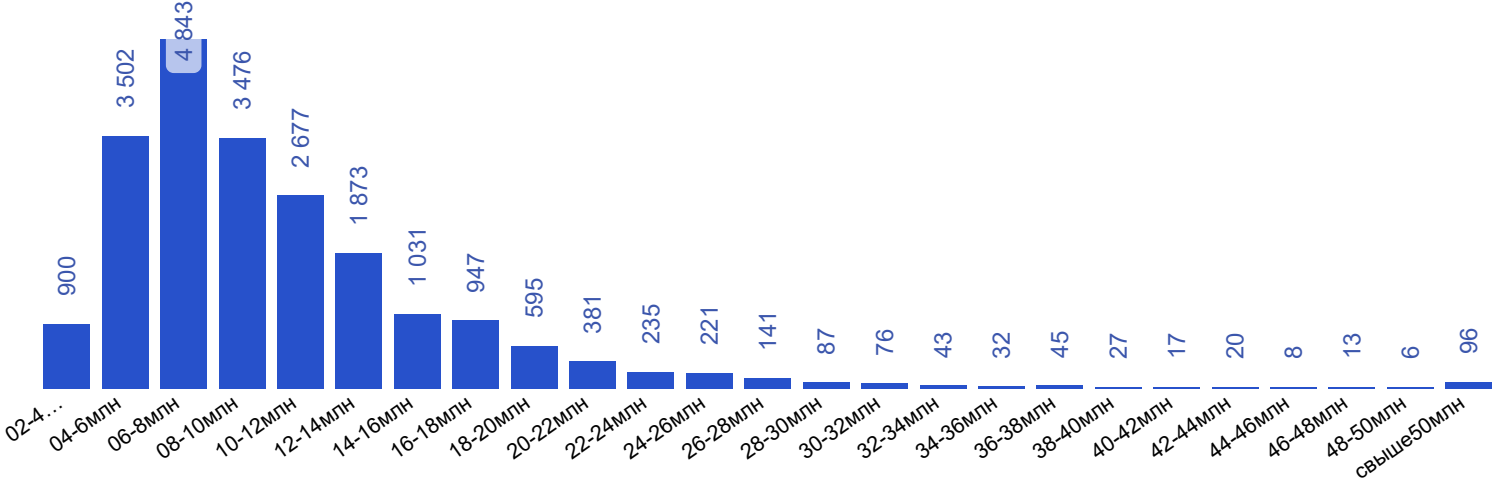
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

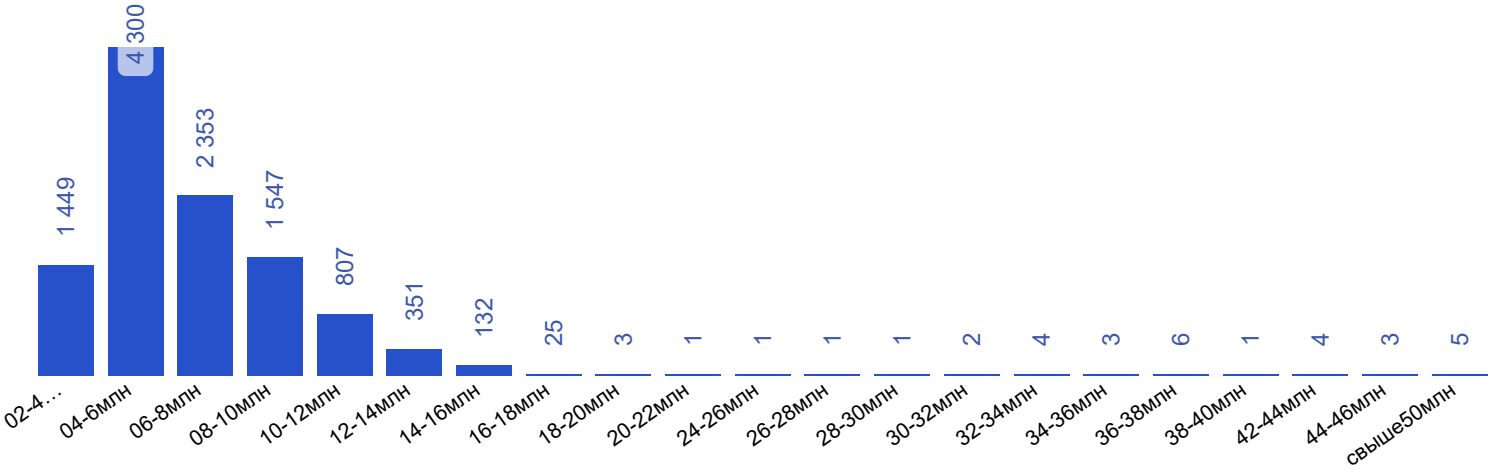
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

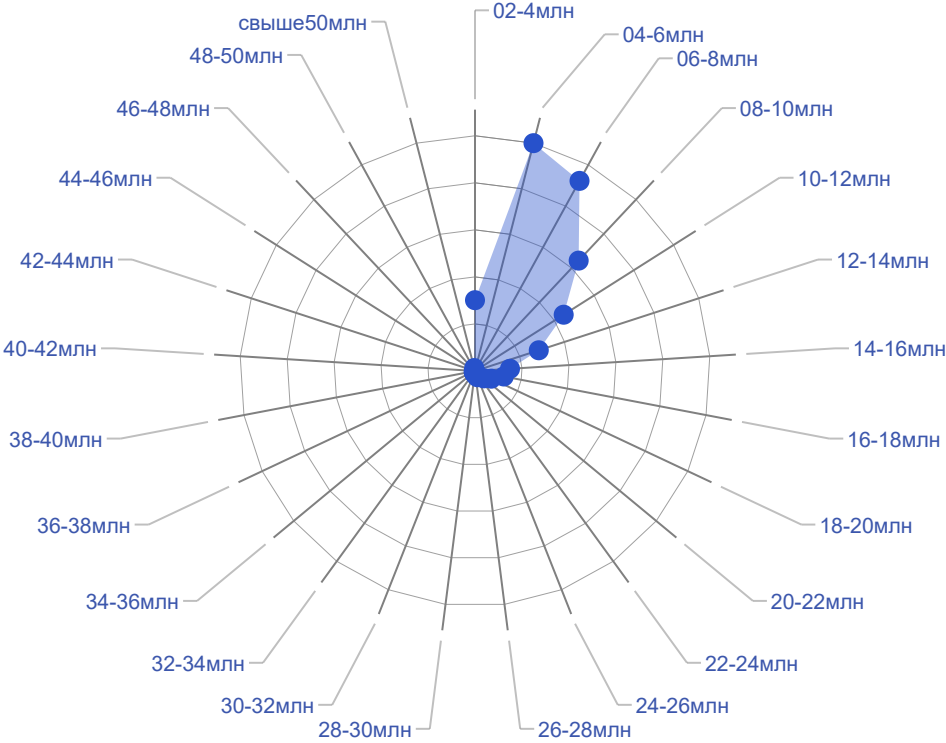
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион

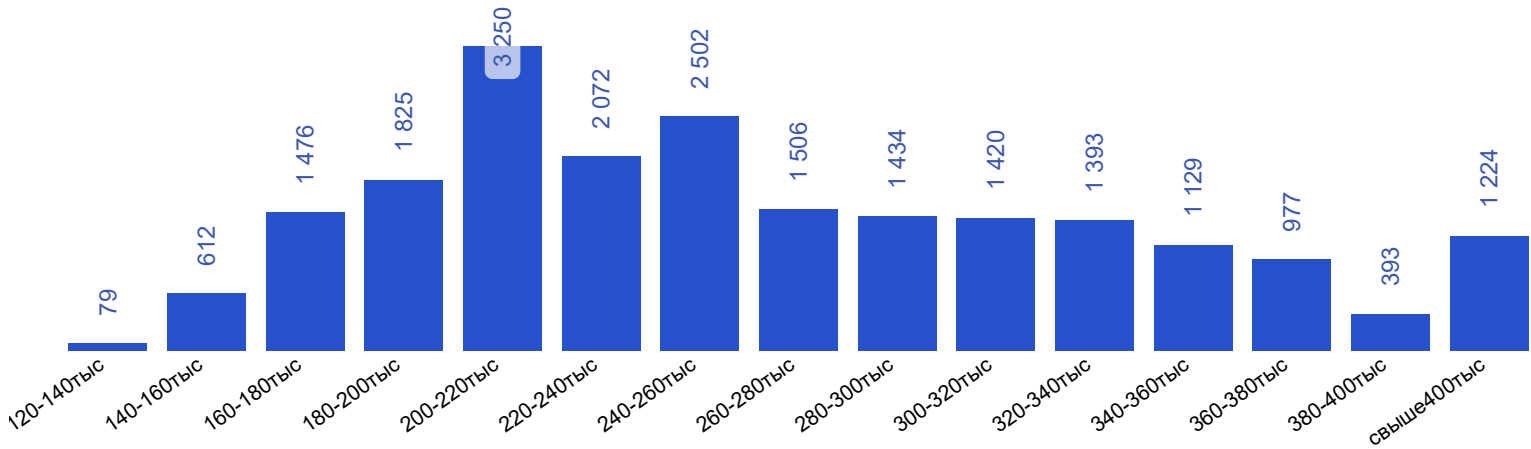


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ЦЕНЫ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЛОТА В 2025 Г.

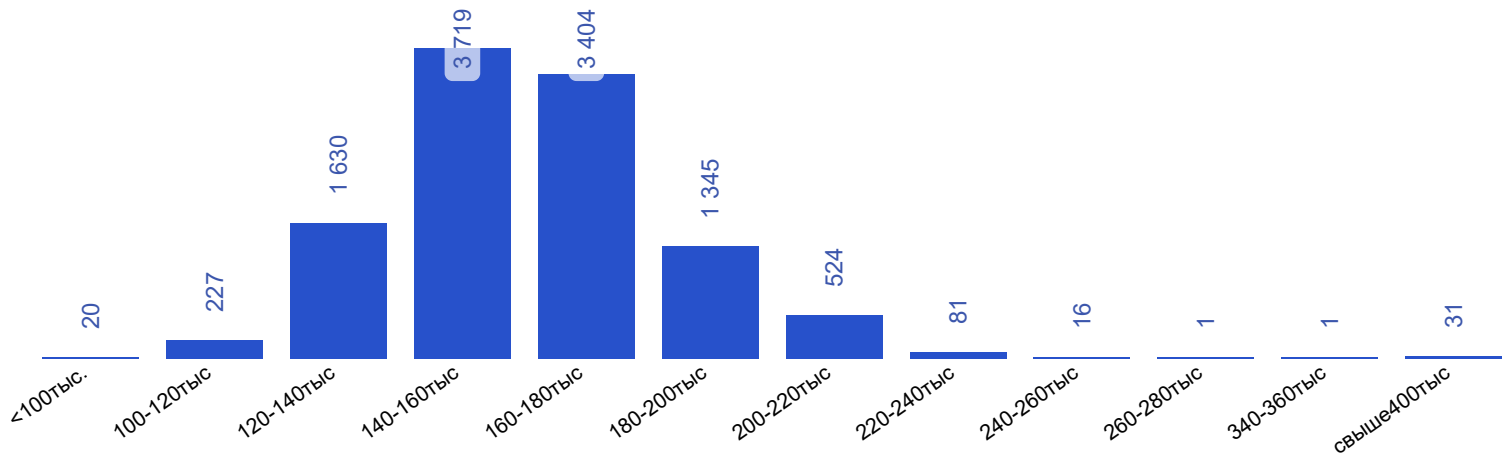
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

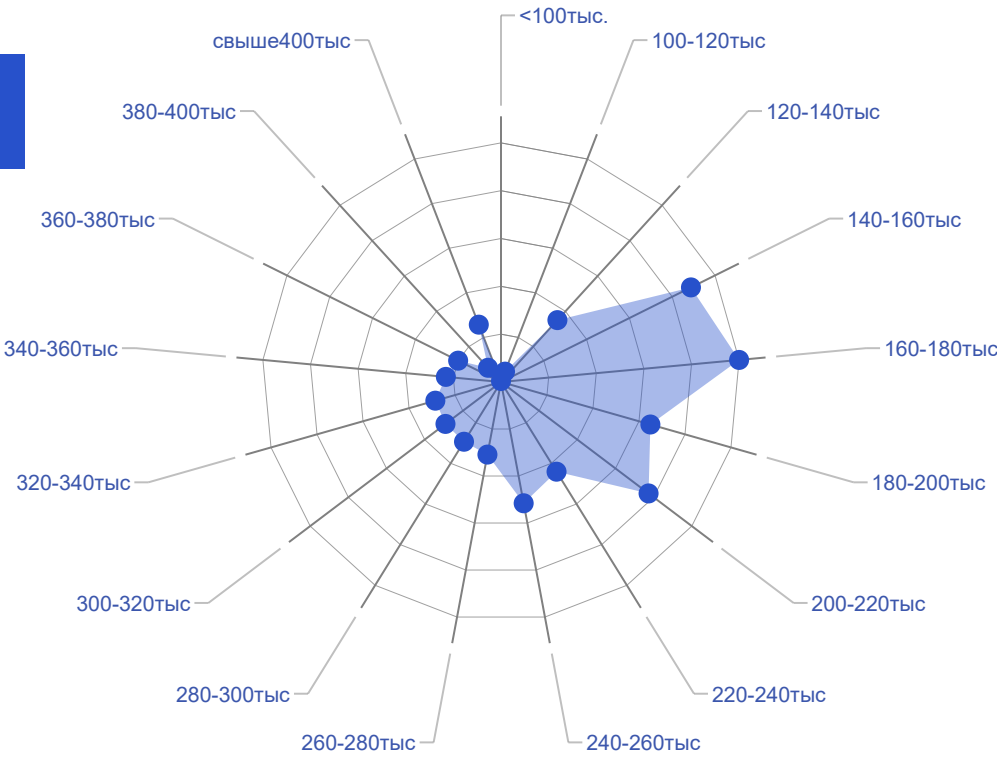
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион

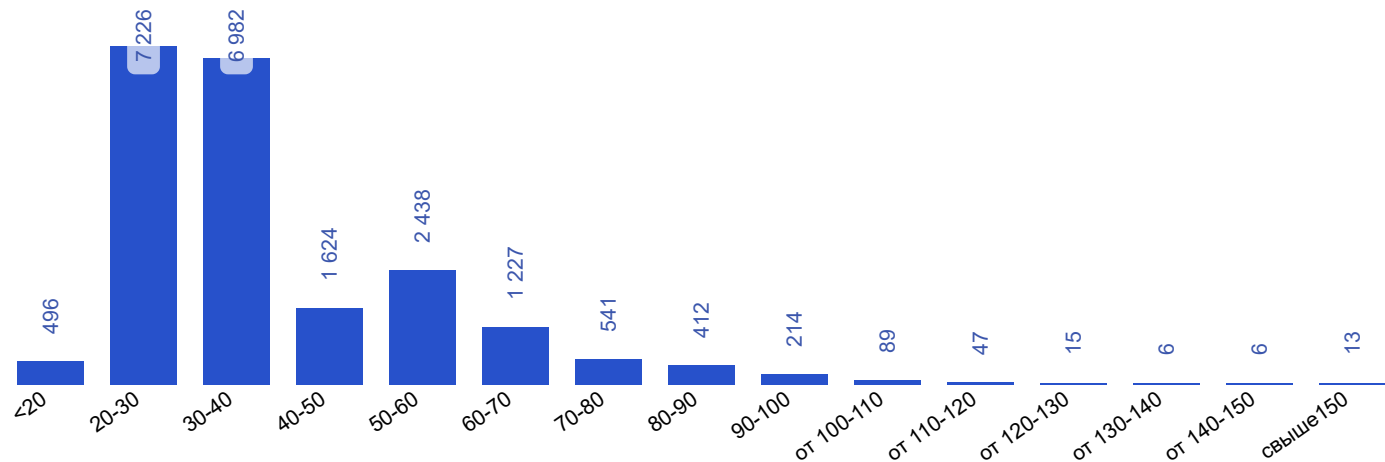


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ, 2025 Г.

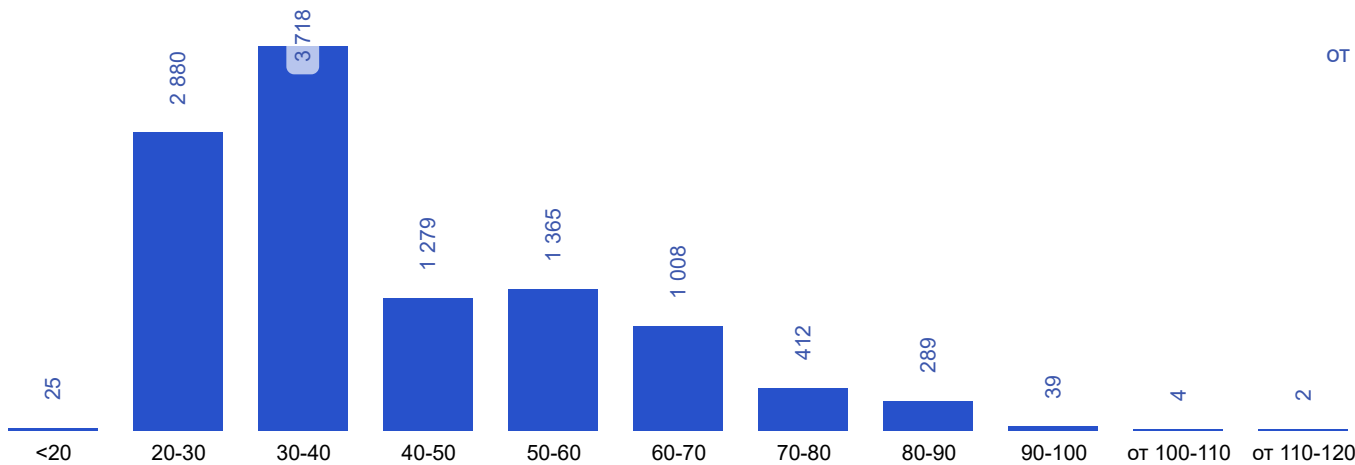
Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

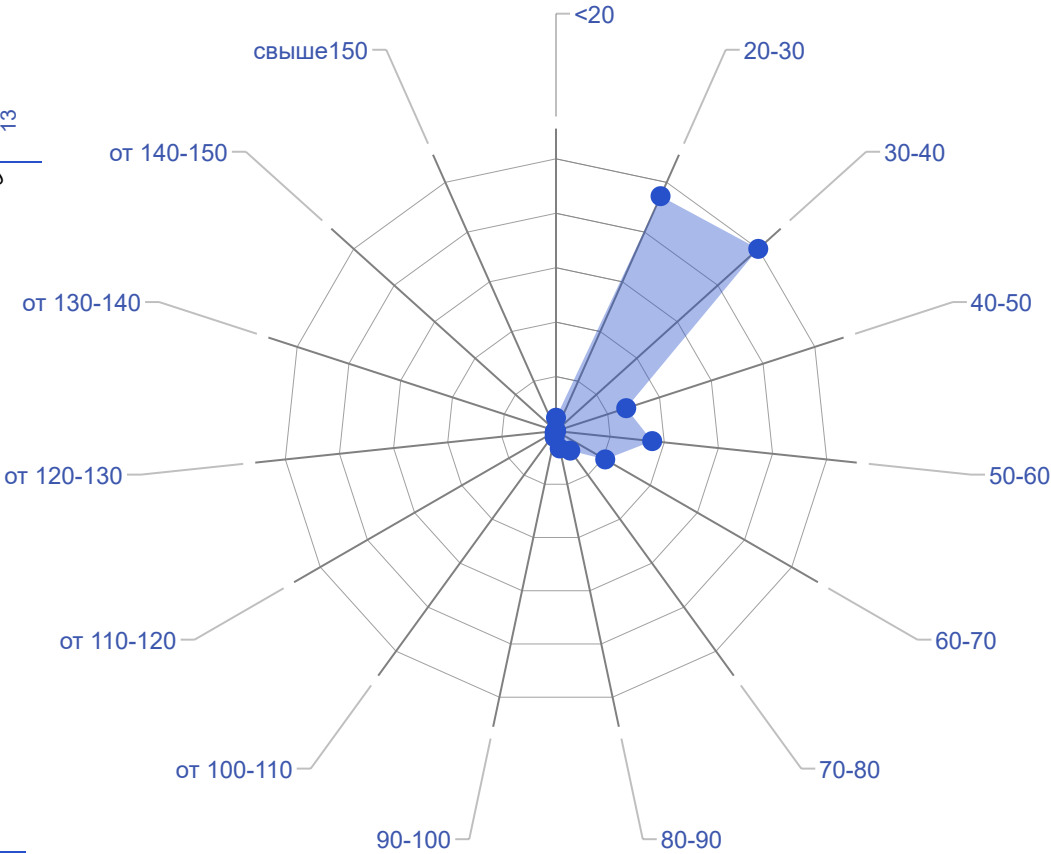
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион

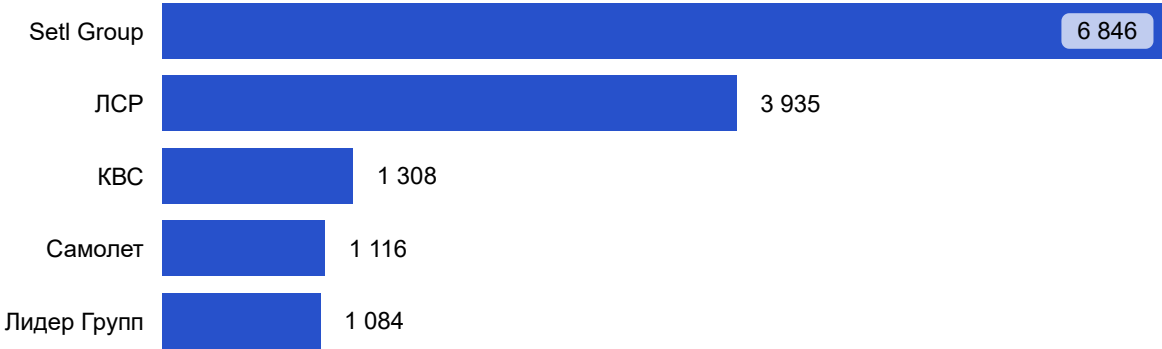
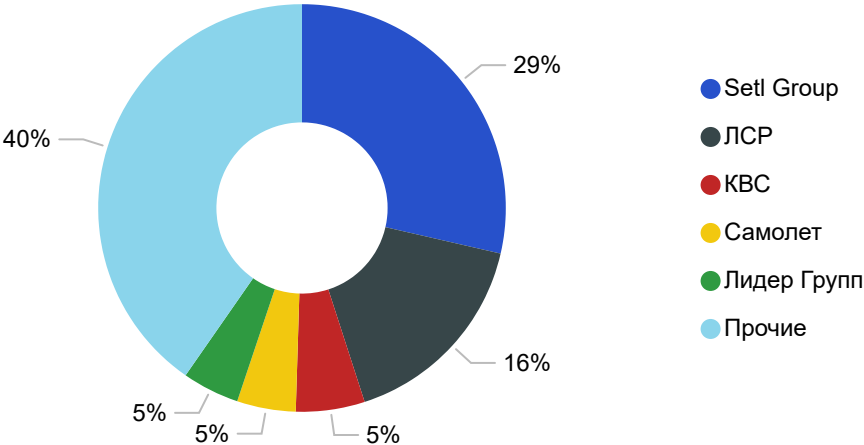


СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ
ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025 Г.

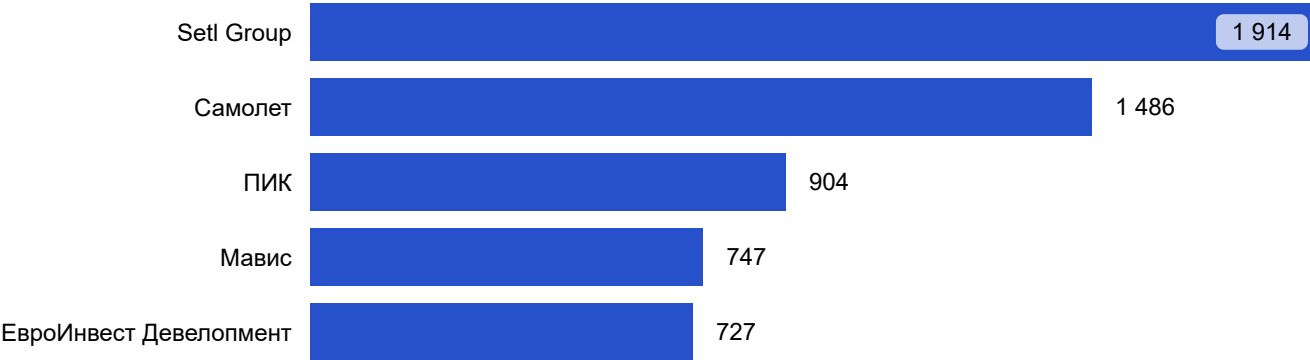
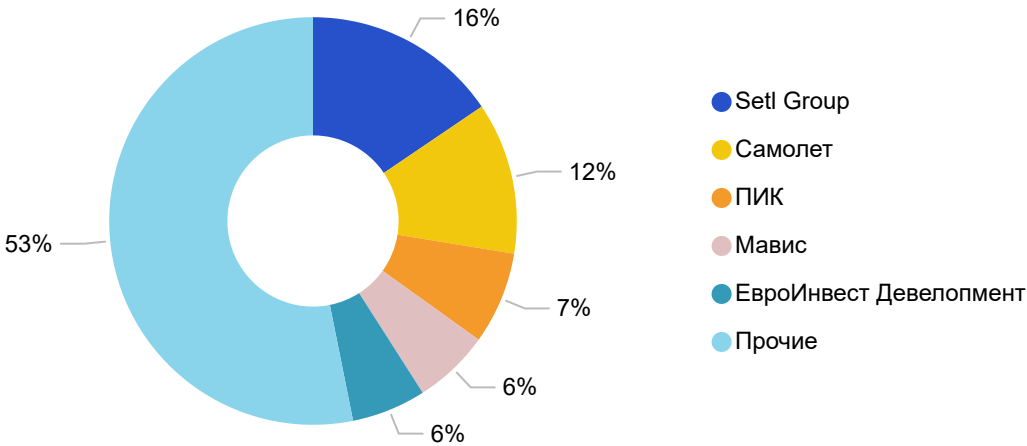
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

С-Петербург



Ленинградская обл.



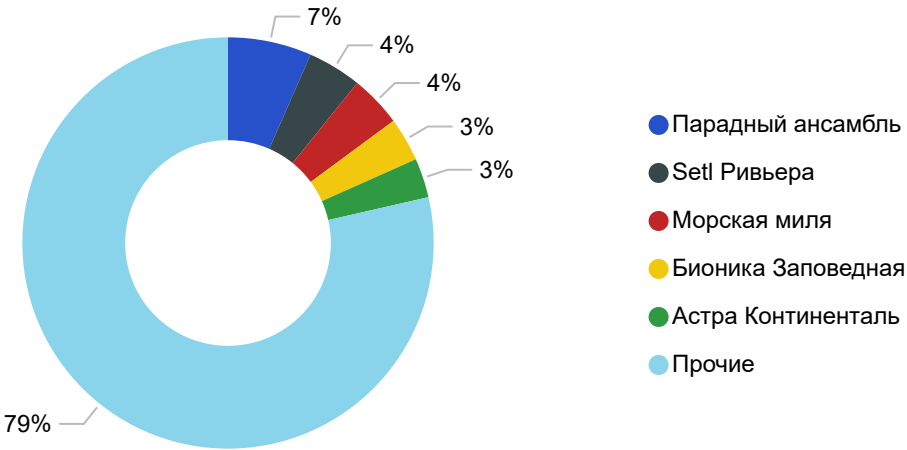
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

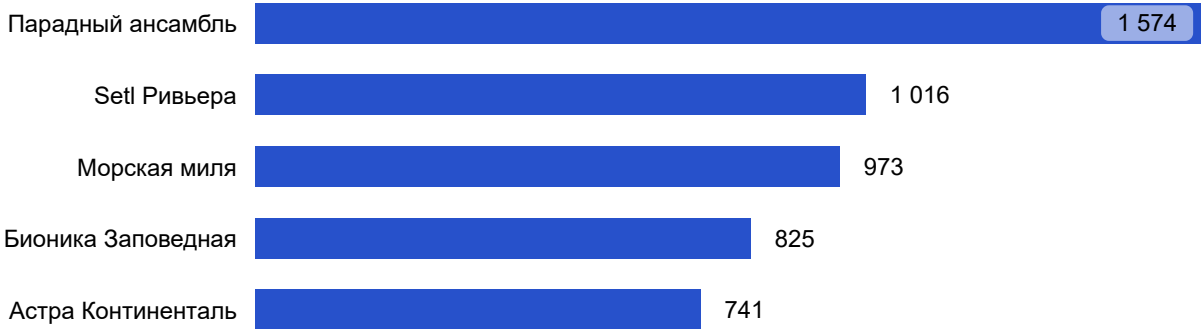
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

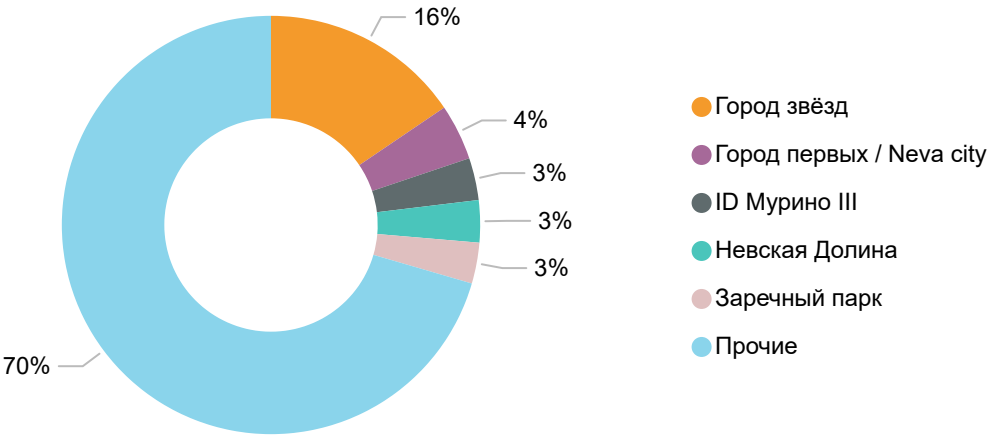
Доли проектов по кол-ву лотов в сделках, С-Петербург



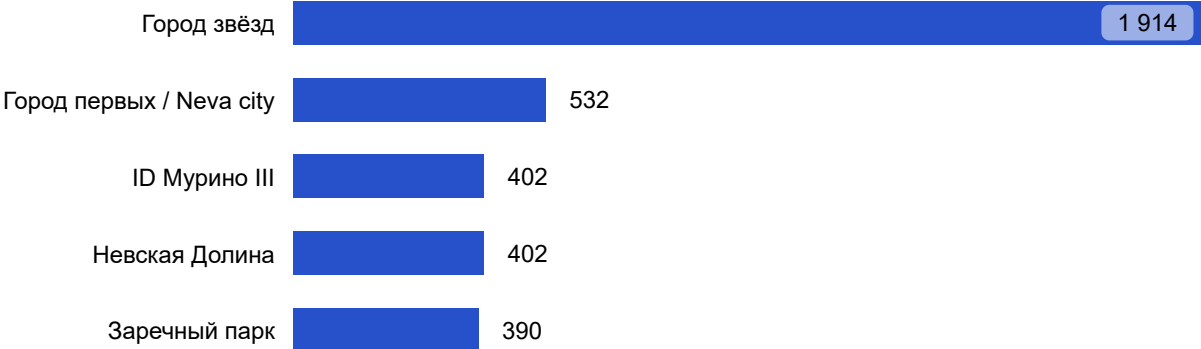
Топ-5 проектов по кол-ву лотов в сделках, С-Петербург



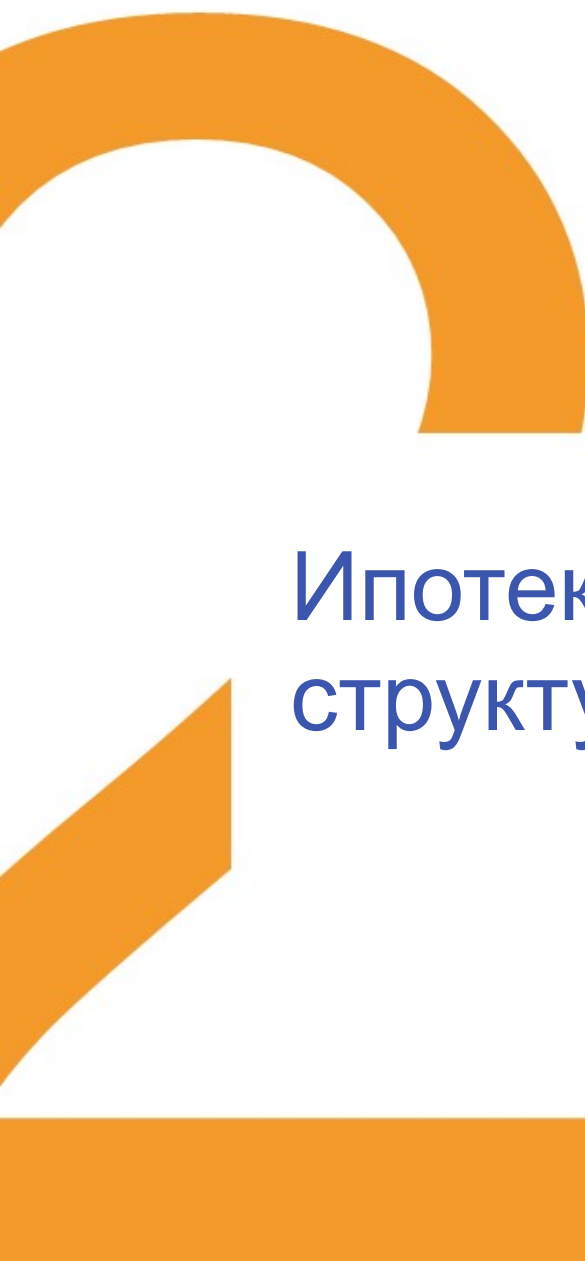
Доли проектов по кол-ву лотов в сделках, Ленинградская обл.



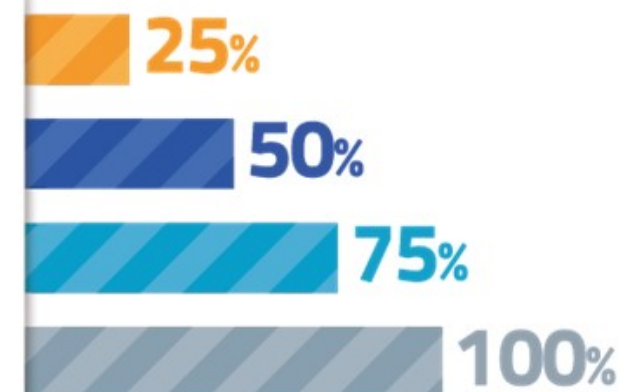
Топ-5 проектов по кол-ву лотов в сделках, Ленинградская обл.



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



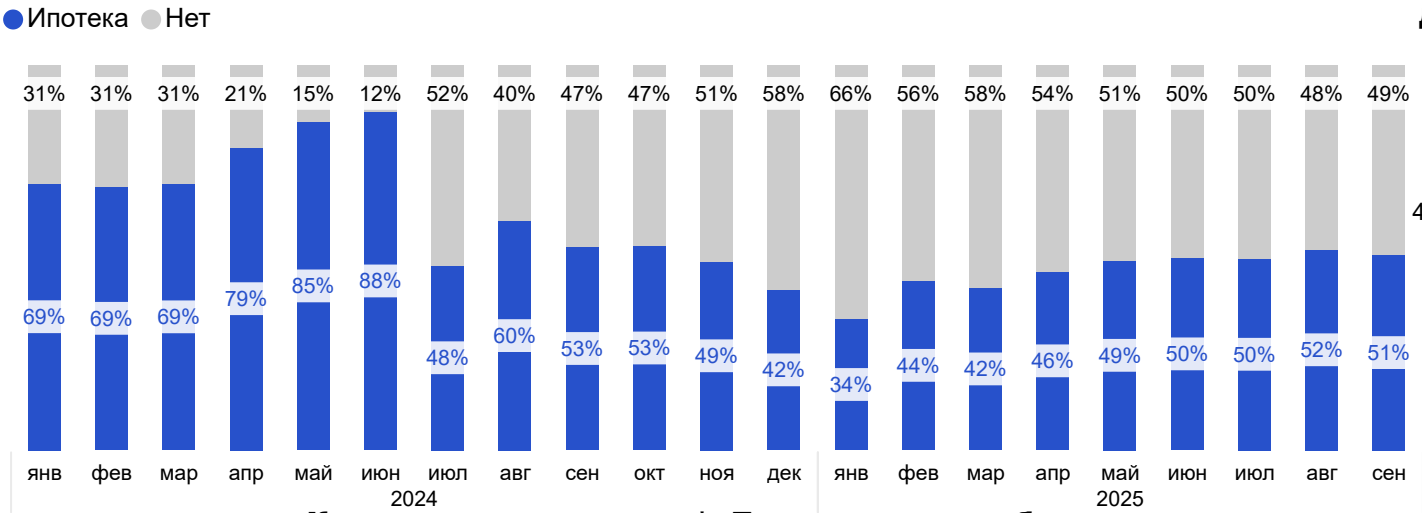
Ипотека: структура и динамика



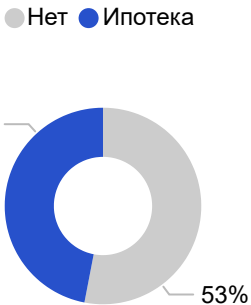
ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2024-2025 ГГ.

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

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)



Доля лотов в сделках
с ипотекой в 2025г.



Период: [январь-август](#)

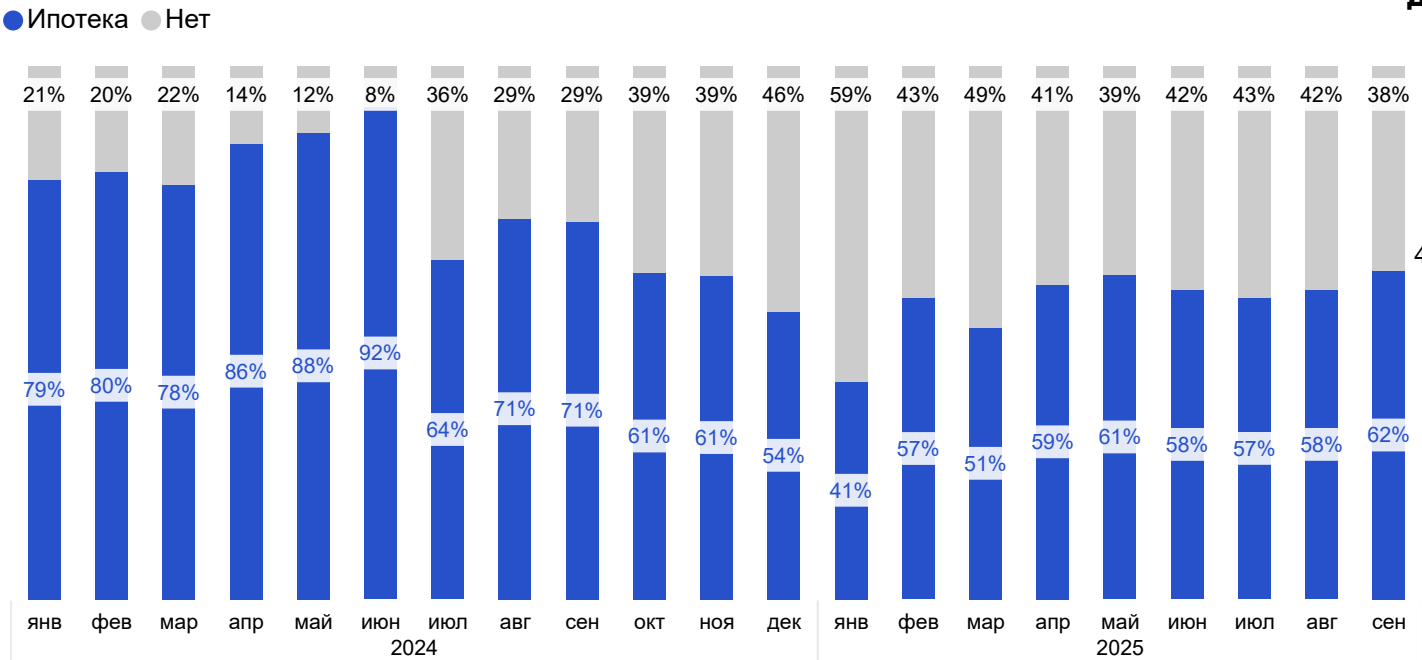
Динамика кол-ва лотов в сделках с
ипотекой, шт

Локация	2024	2025
Санкт-Петербург	21,6 тыс.	9,9 тыс.
Ленинградская обл.	9,9 тыс.	6,1 тыс.

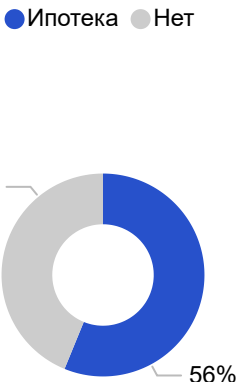
Динамика
25/24

↓ -54,0%
↓ -38,2%

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	74,3%	46,5%
Ленинградская обл.	82,6%	55,5%

Динамика
долей
25/24

↓
↓

Средний срок обременения в ипотечной сделке,
лет

Локация	2024	2025
Санкт-Петербург	26,8	27,2
Ленинградская обл.	26,1	27,3

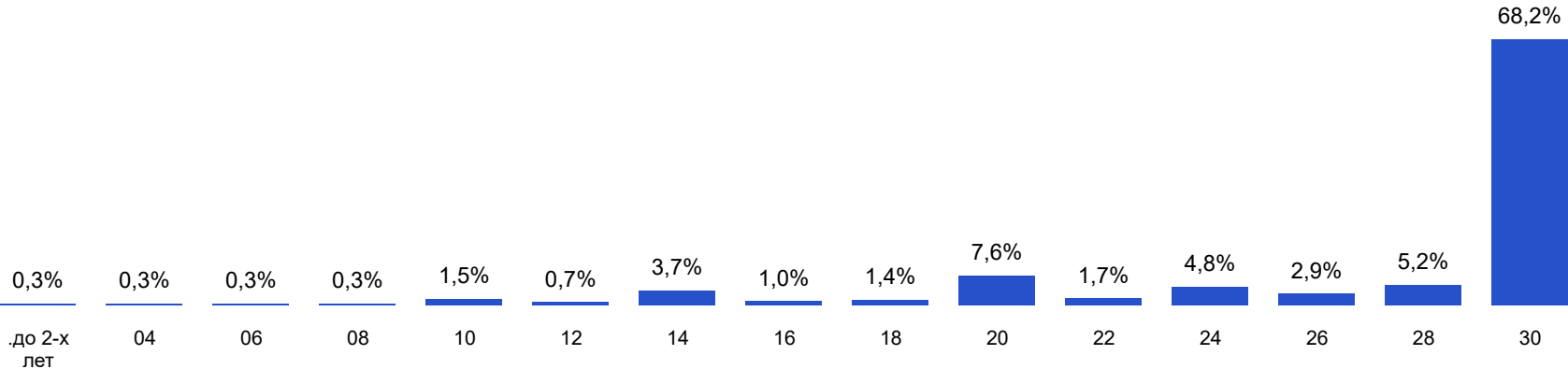
* Данные за сентябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

Период: январь-август

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

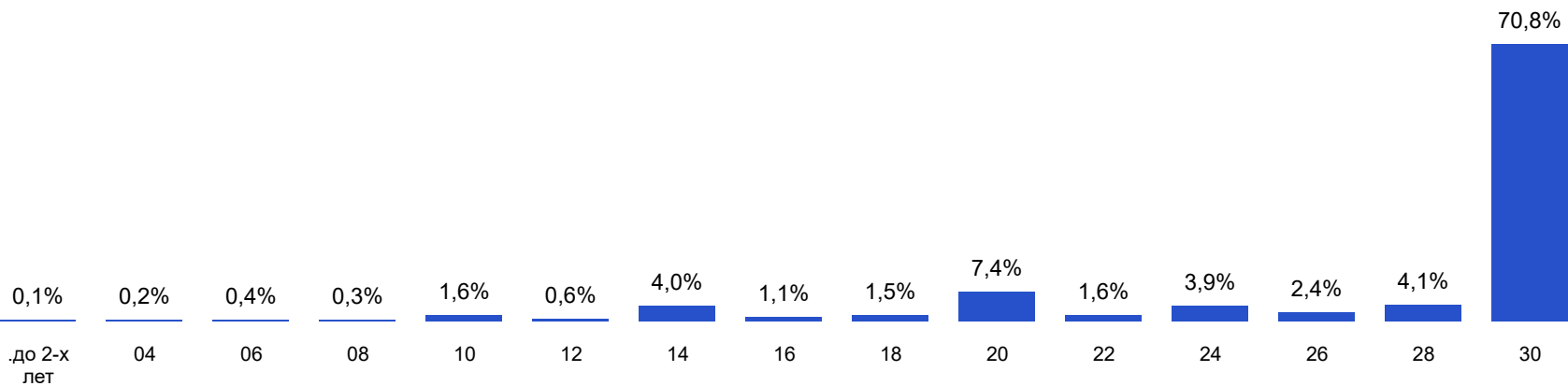
Распределение долей сделок с ипотекой по срокам обременения (годы). С-Петербург



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.

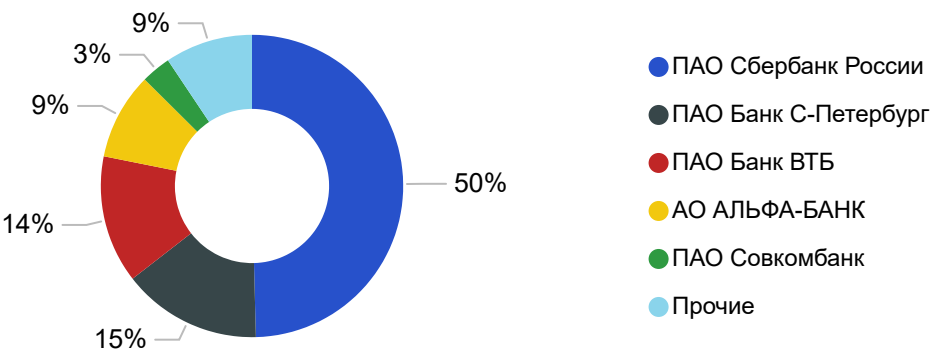


СТРУКТУРА БАНКОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ
В СДЕЛКАХ* С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК, 2025 Г.

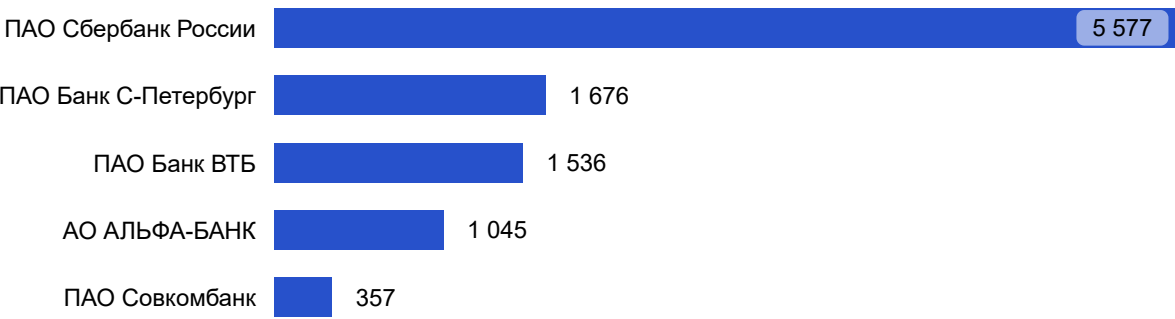
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

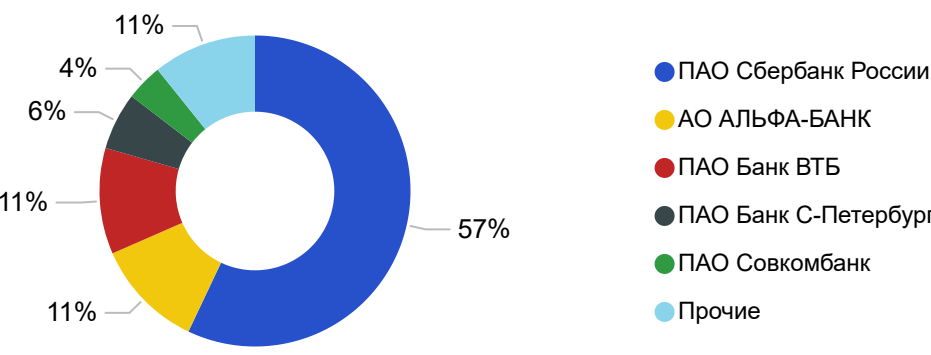
Доли залогодержателей в ипотечных сделках, С-Петербург



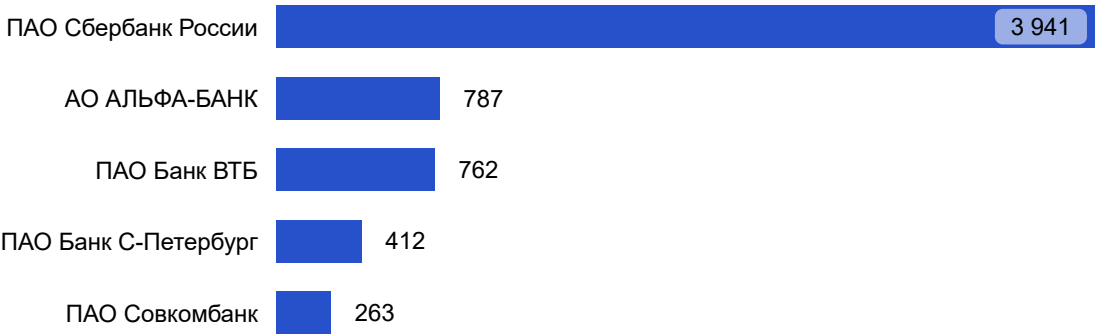
Топ-5 залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок, С-Петербург



Доли залогодержателей в ипотечных сделках, Ленинградская обл.



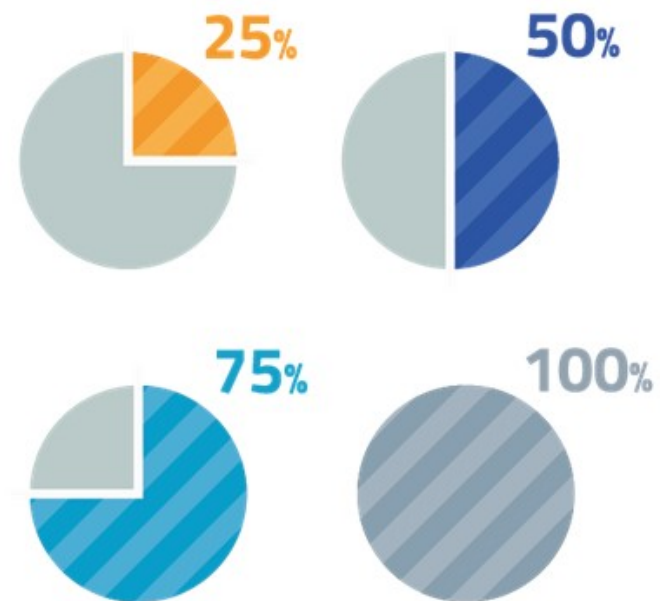
Топ-5 залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок, Ленинградская обл.



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



Строительство и
проектные объемы



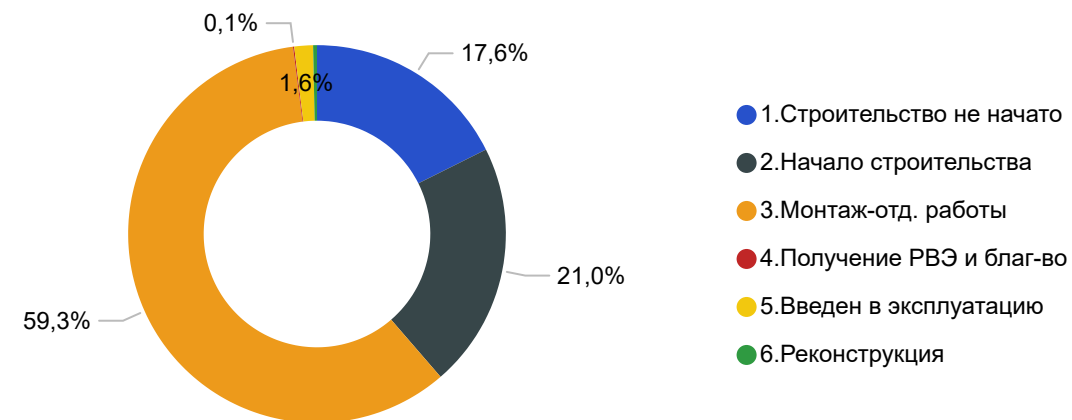
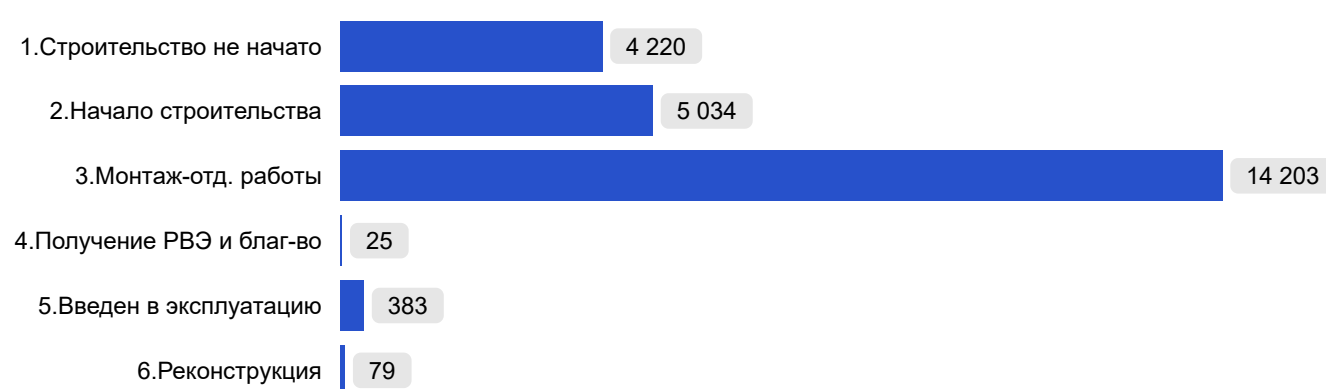
СТРУКТУРА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК НА ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА, 2025 Г.

bnMAP.pro

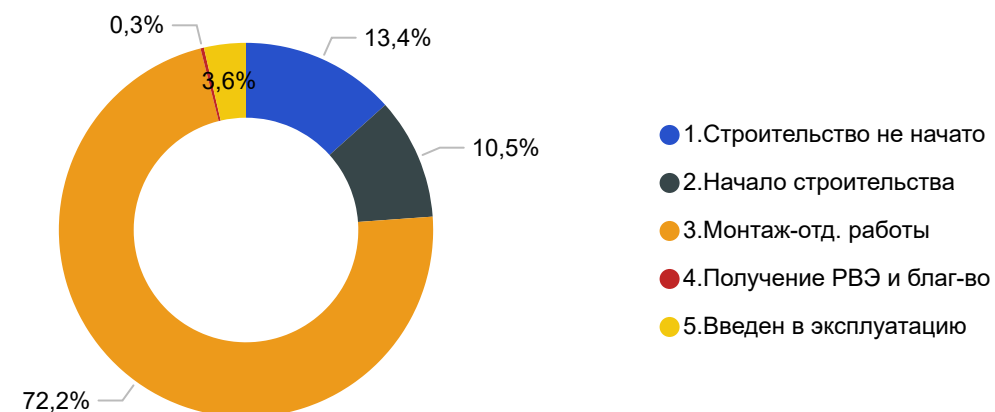
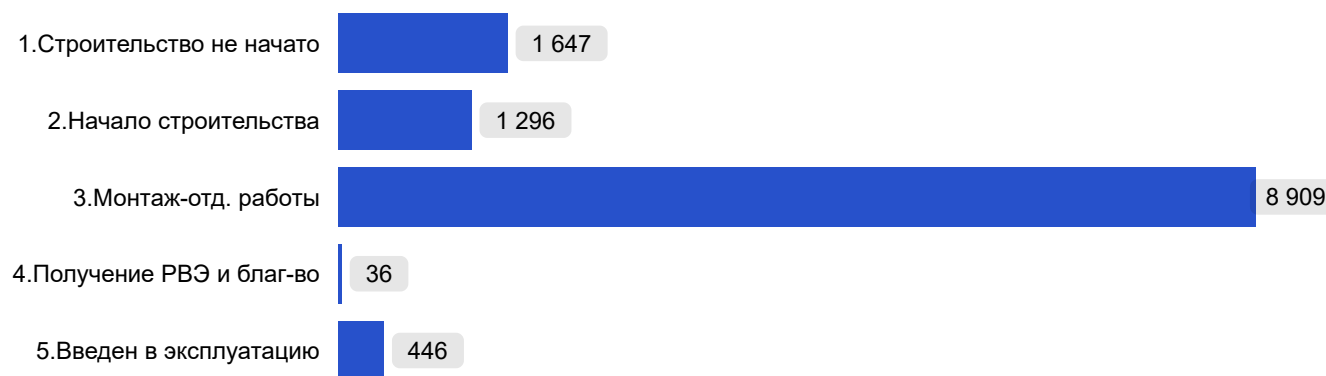
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

С-Петербург



Ленинградская обл.



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

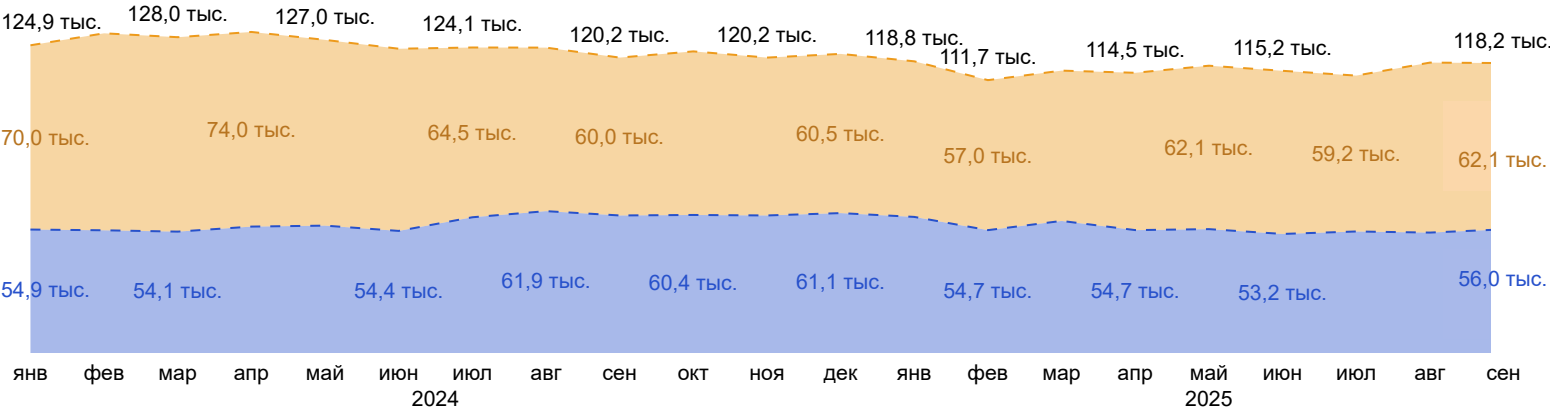
СТРУКТУРА И ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ* И ПРОЕКТНЫЕ ОСТАТКИ НА СЕНТЯБРЬ 2025

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.)

2 348 шт./мес.

Расчетный срок реализации остатков*

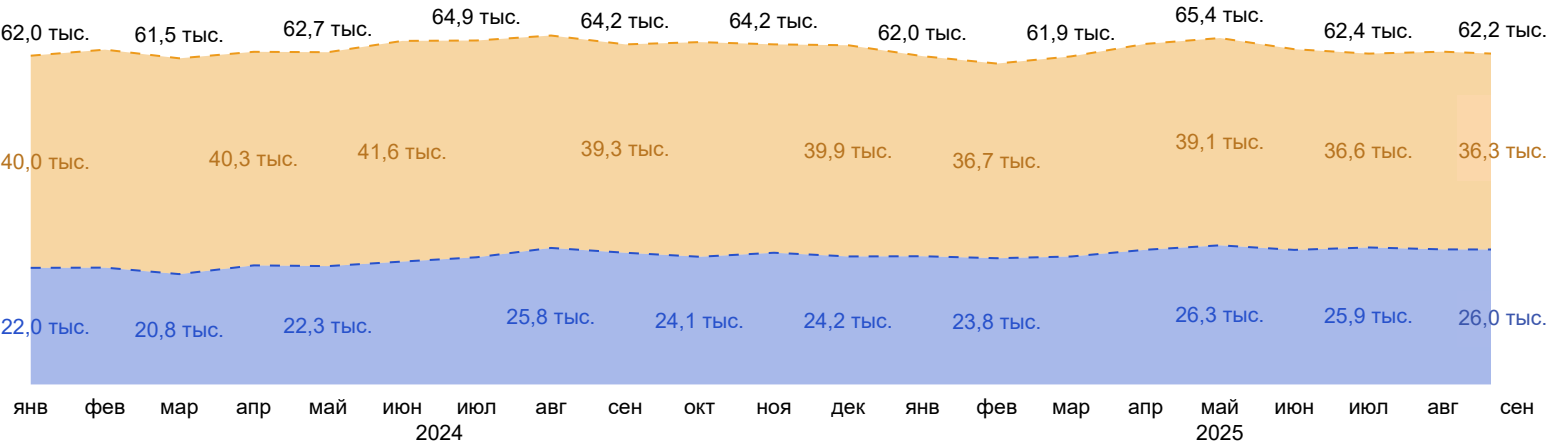
~ около 26 мес.

Кол-во лотов на экспозиции** Доля от проектных остатков
29,3 тыс. **~ 46%**

Доля проектных остатков к общему проектному объему
~ 53%

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.)

1 119 шт./мес.

Расчетный срок реализации остатков*

~ около 32 мес.

Кол-во лотов на экспозиции** Доля от проектных остатков
23,9 тыс. **~ 65%**

Доля проектных остатков к общему проектному объему
~ 59%

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

* На текущий момент без учета вывода на экспозицию новых объемов

** Лоты на экспозиции в строящихся корпусах