



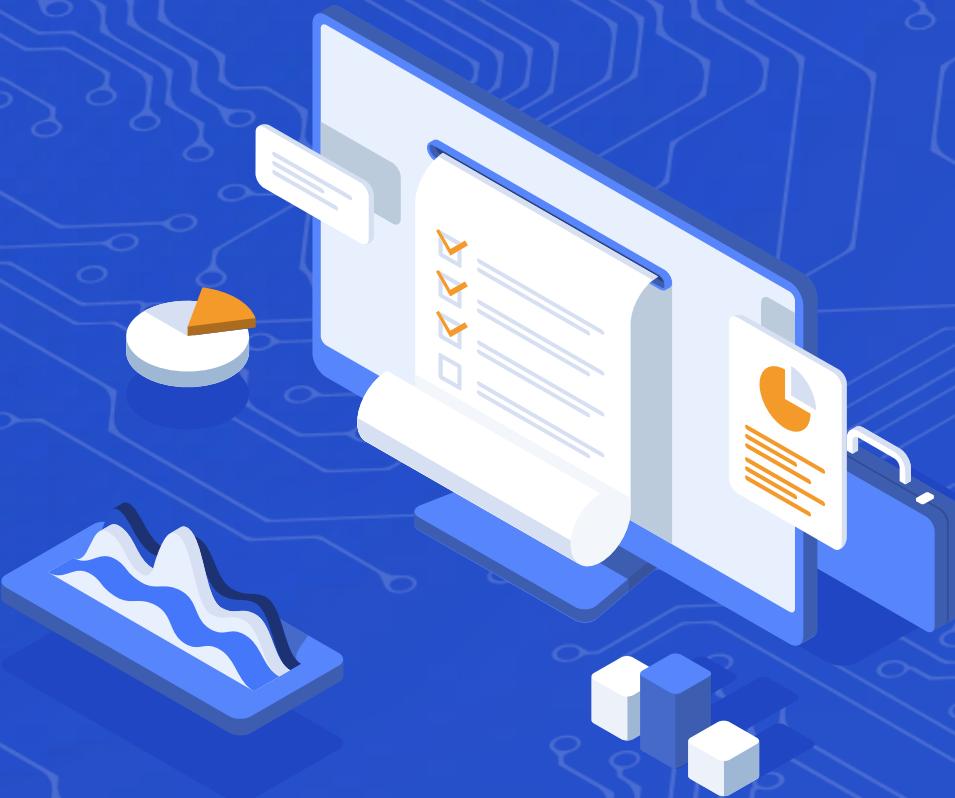
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

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.

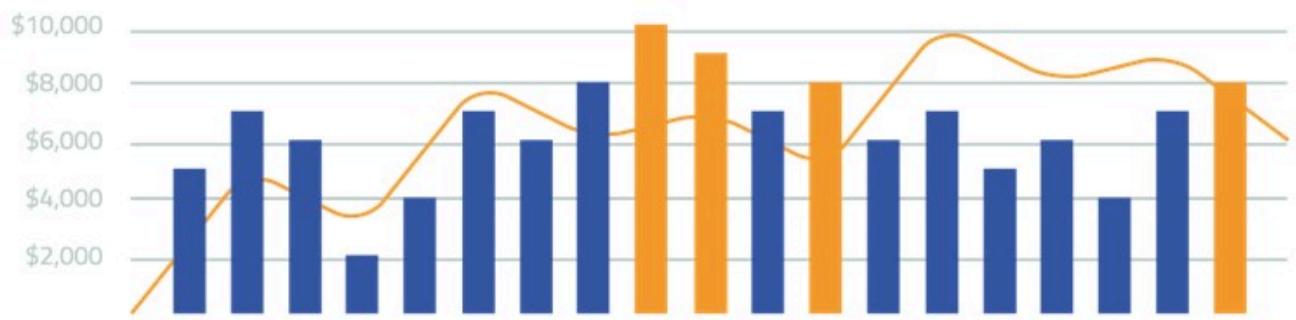
Ценообразование представлено на основе расчетных методов.

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

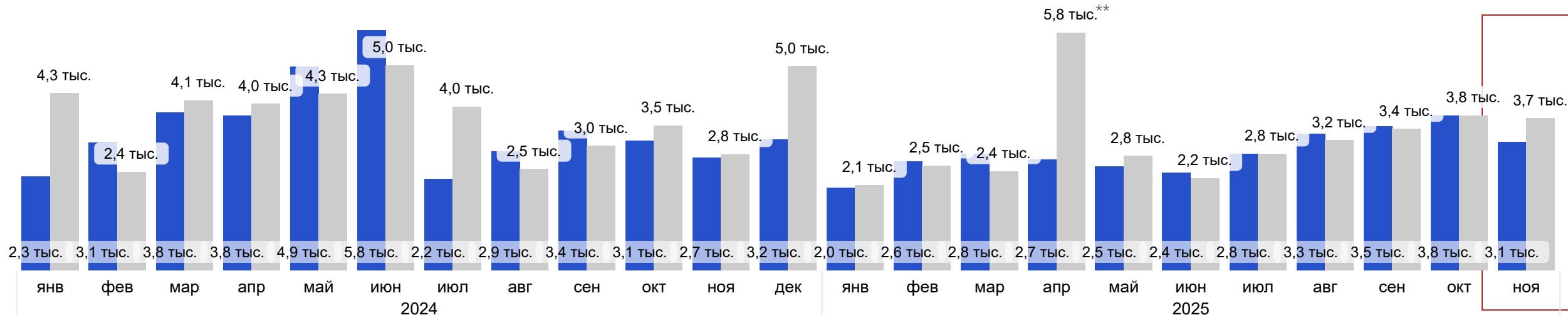


СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА* И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2024-2025ГГ.

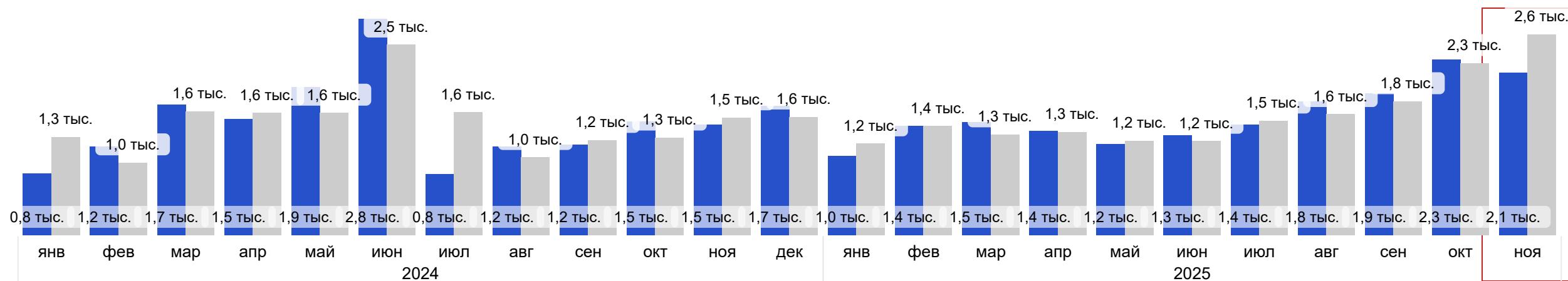
бнMAP.pro

С-Петербург

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



Ленинградская обл.



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

по Дате договора по Дате регистрации

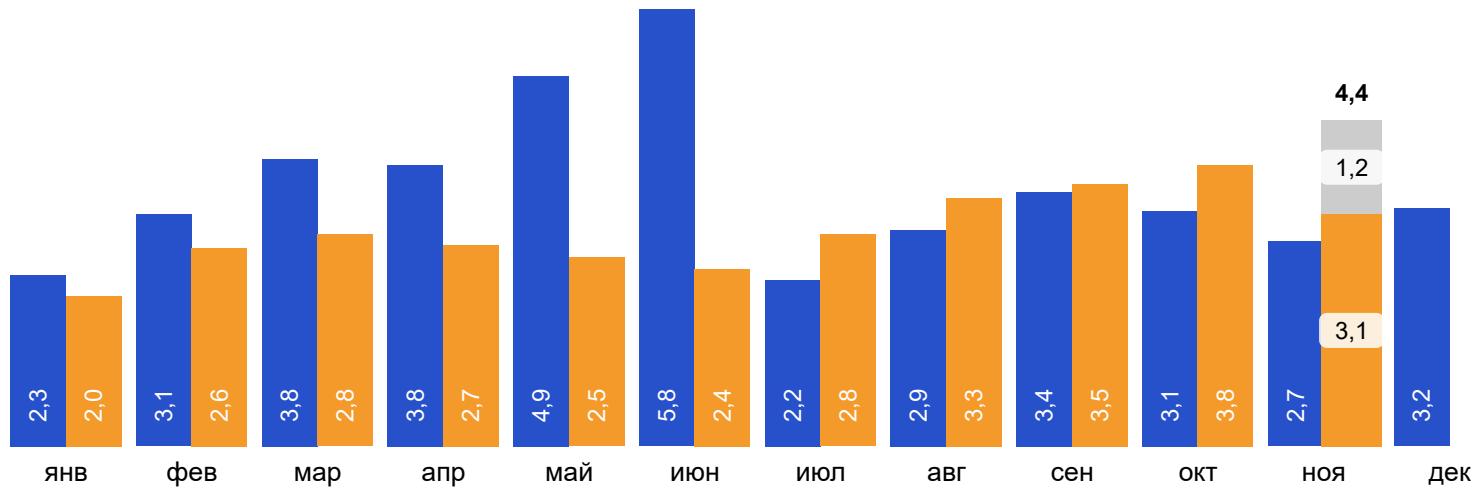
** В апреле 2025 г. - стат. выброс по проекту "Ручьи (2 оч.)", массовая перерегистрация 2 762 лота.

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.



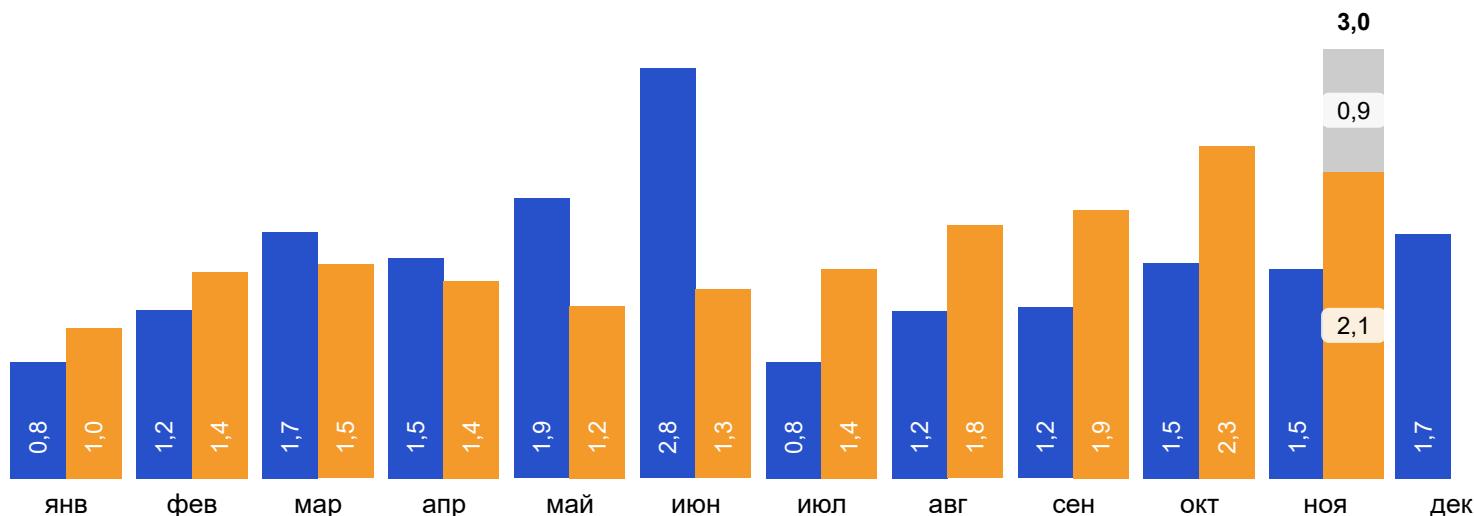
Период: январь-октябрь

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2024		2025		Динамика 25/24
	2024	2025	2024	2025	
.Санкт-Петербург	35,4 тыс.	28,5 тыс.			↓ -19,6%
Ленинградская обл.	14,6 тыс.	15,2 тыс.			↑ 3,9%

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	61	0,17%	100	0,35%
Ленинградская обл.	11	0,08%	130	0,85%

Прогнозные показатели

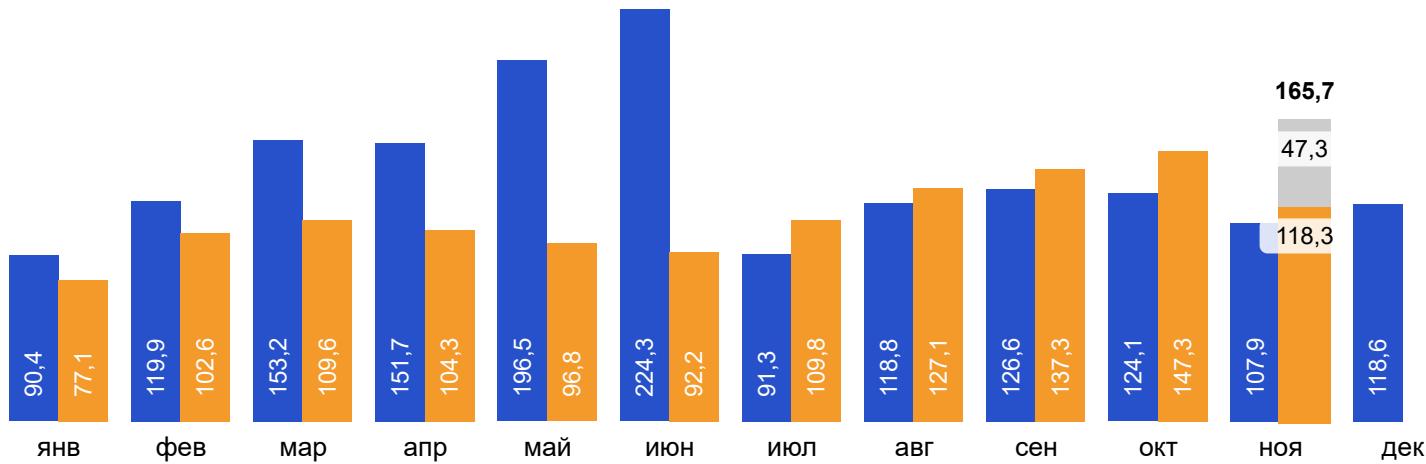
* Данные за ноябрь 2025 г. неполные по дате договора.

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

бнMAP.pro

ГД ● 2024 ● 2025

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



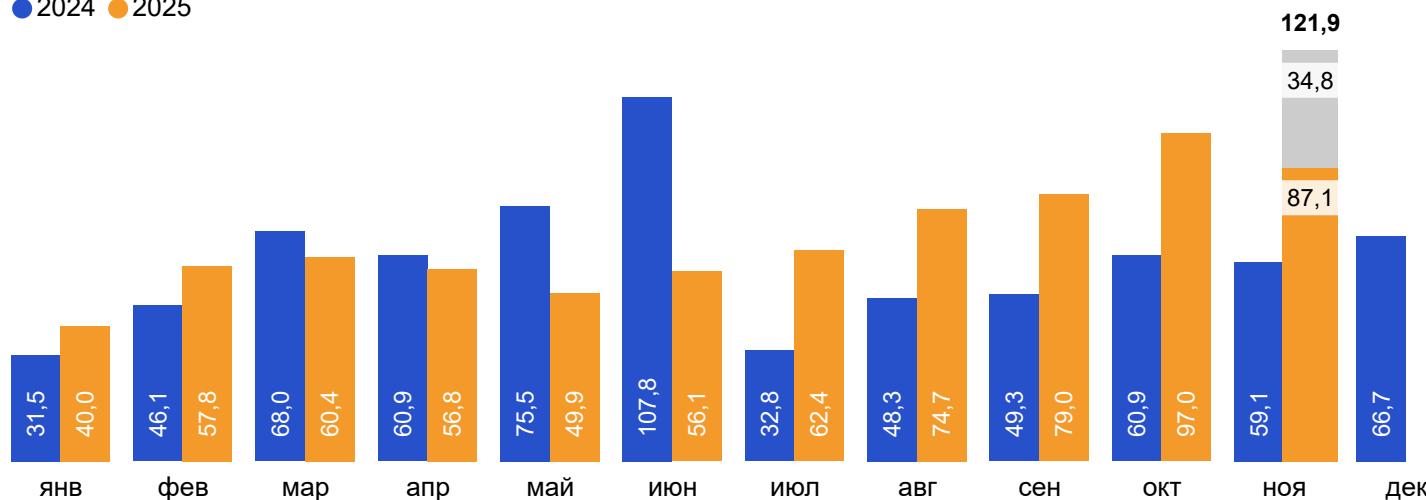
Период: январь-октябрь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
Санкт-Петербург	1 396,9 тыс.	1 104,1 тыс.	⬇ -21,0%
Ленинградская обл.	581,2 тыс.	634,0 тыс.	⬆ 9,1%

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	39,4	38,7	⬇ -1,7%
Ленинградская обл.	39,8	41,8	⬆ 5,0%

Прогнозные показатели

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

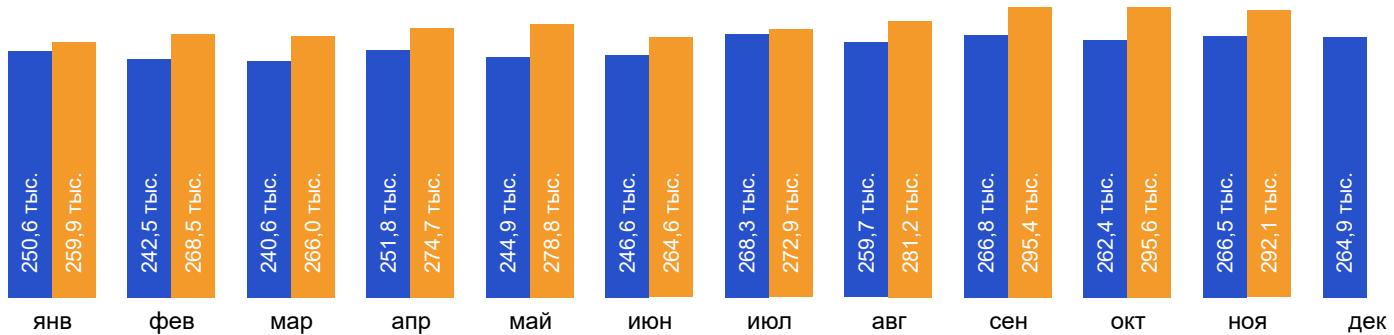
ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025 ГГ.

бнMAP.рф

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

ГД ● 2024 ○ 2025



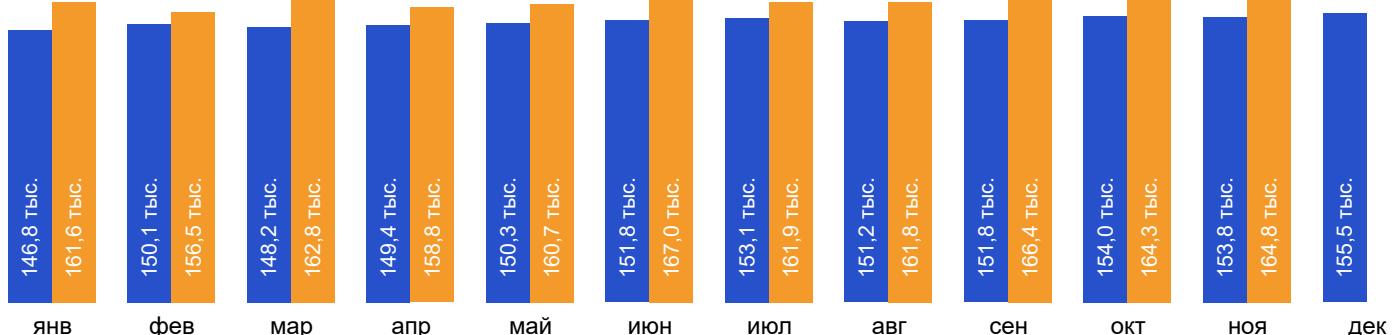
Период: январь-октябрь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
.Санкт-Петербург	350,1 млрд	305,4 млрд	↓ -12,8%
Ленинградская обл.	87,4 млрд	102,9 млрд	↑ 17,7%

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
.Санкт-Петербург	251,9 тыс.	277,7 тыс.	↑ 10,2%
Ленинградская обл.	150,8 тыс.	162,4 тыс.	↑ 7,7%

Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
.Санкт-Петербург	9,9 млн	10,8 млн	↑ 8,5%
Ленинградская обл.	6,0 млн	6,8 млн	↑ 13,2%

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

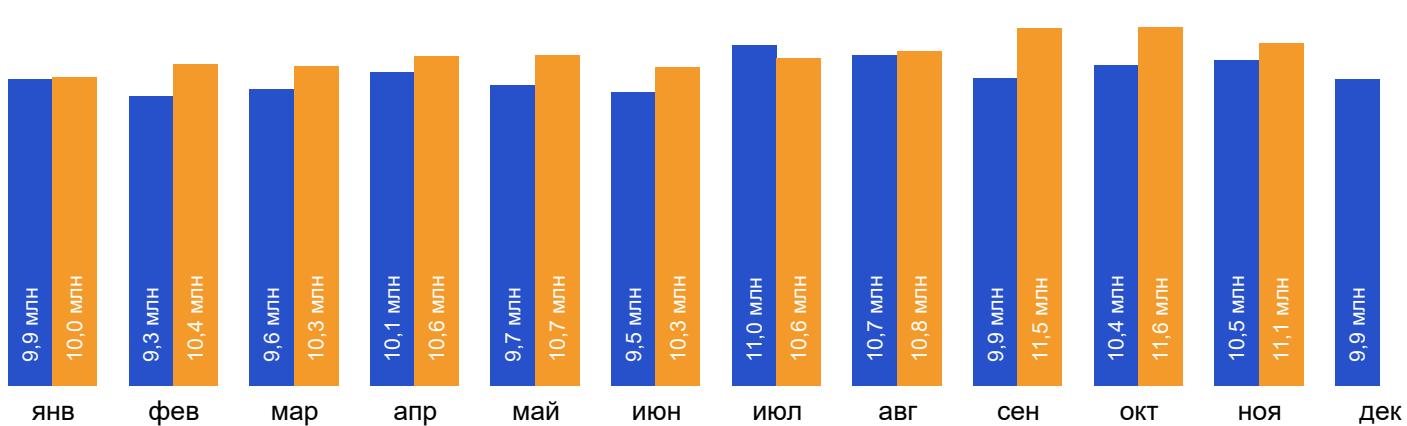
ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2024-2025 ГГ.

бнMAP.рф

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

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

ГД ● 2024 ● 2025



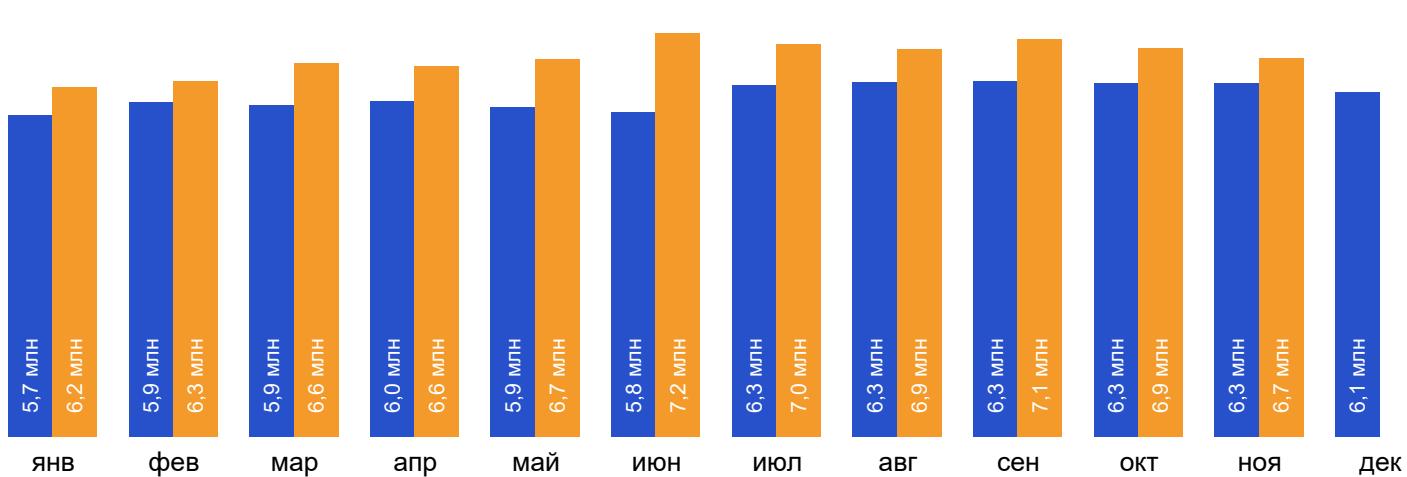
Период: январь-октябрь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2024	2025	Динамика 25/24
.Санкт-Петербург	350,1 млрд	305,4 млрд	⬇ -12,8%
Ленинградская обл.	87,4 млрд	102,9 млрд	⬆ 17,7%

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	9,9 млн	10,8 млн	⬆ 8,5%
Ленинградская обл.	6,0 млн	6,8 млн	⬆ 13,2%

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

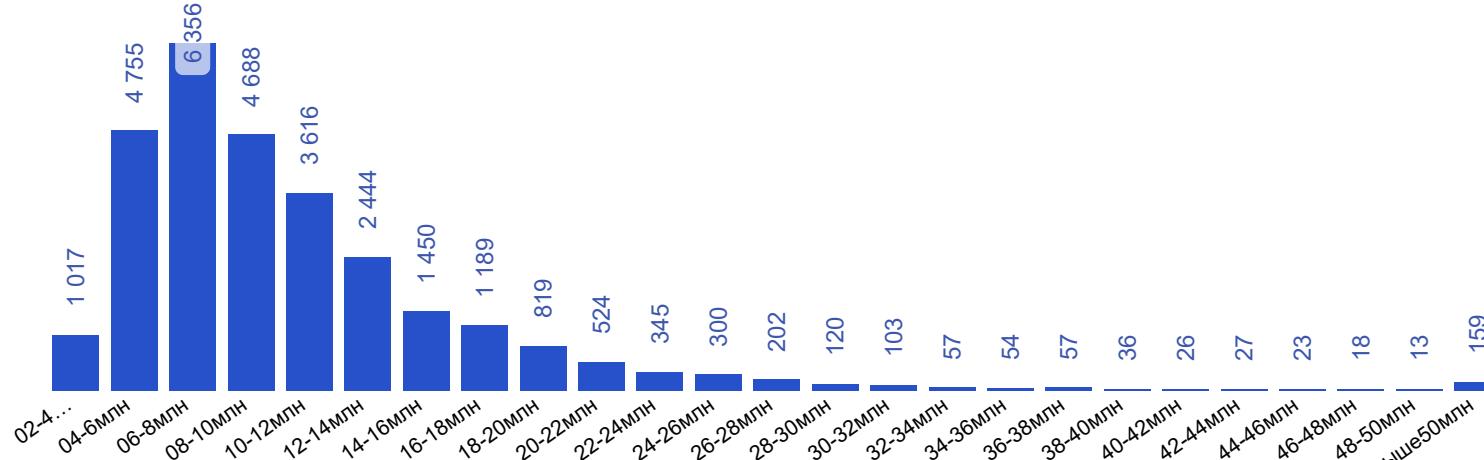
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ БЮДЖЕТОВ, 2025 Г.

бнMAP.pro

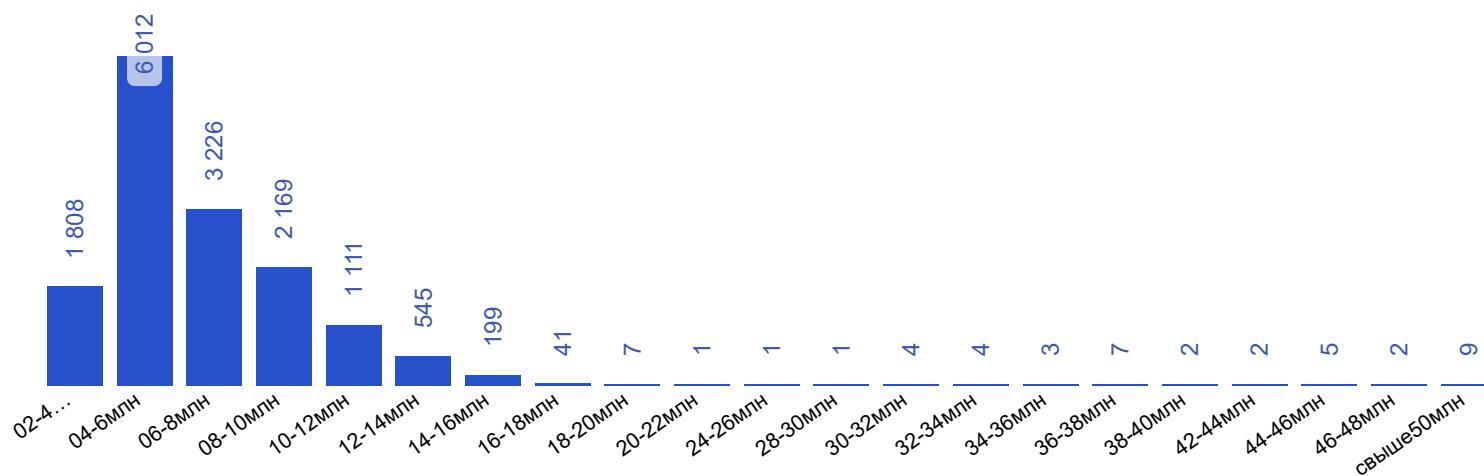
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

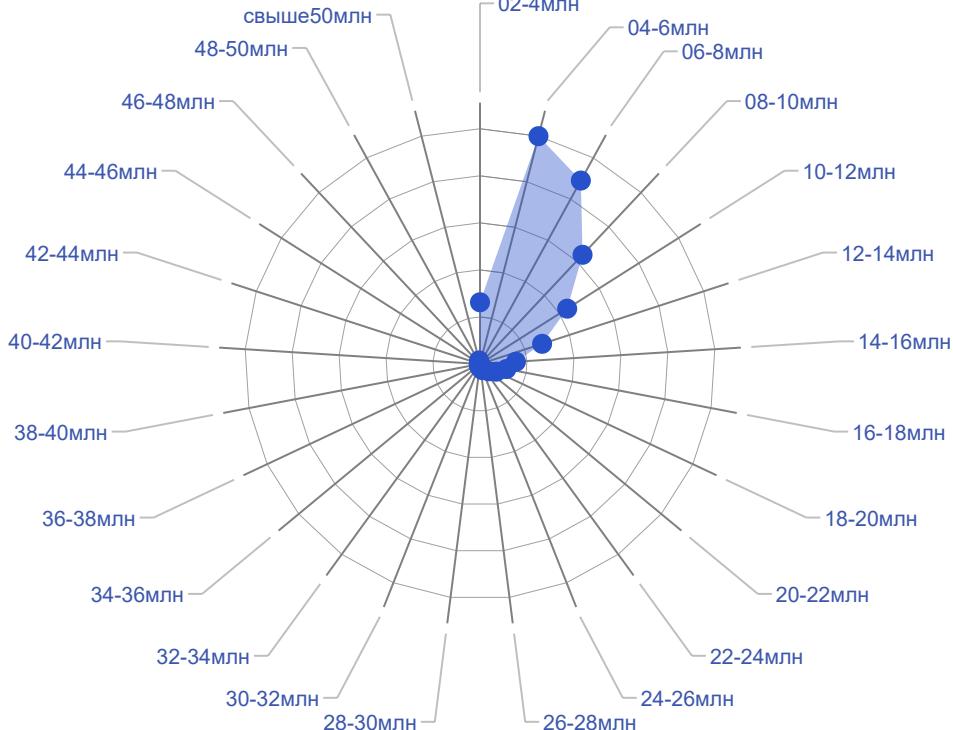
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион



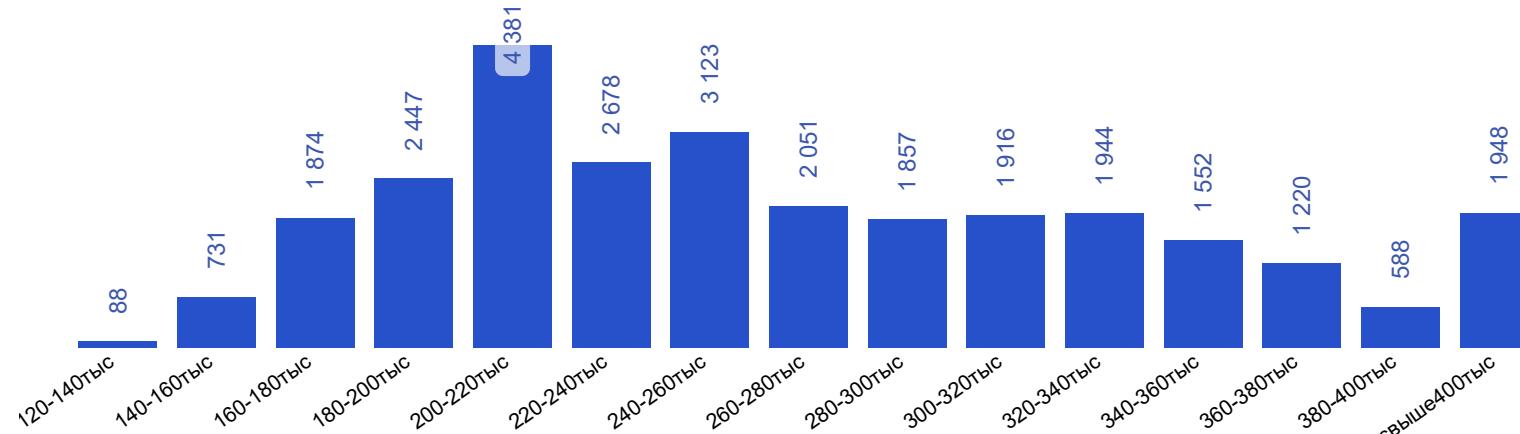
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ЦЕНЫ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЛОТА В 2025 Г.

bnMAP.pro

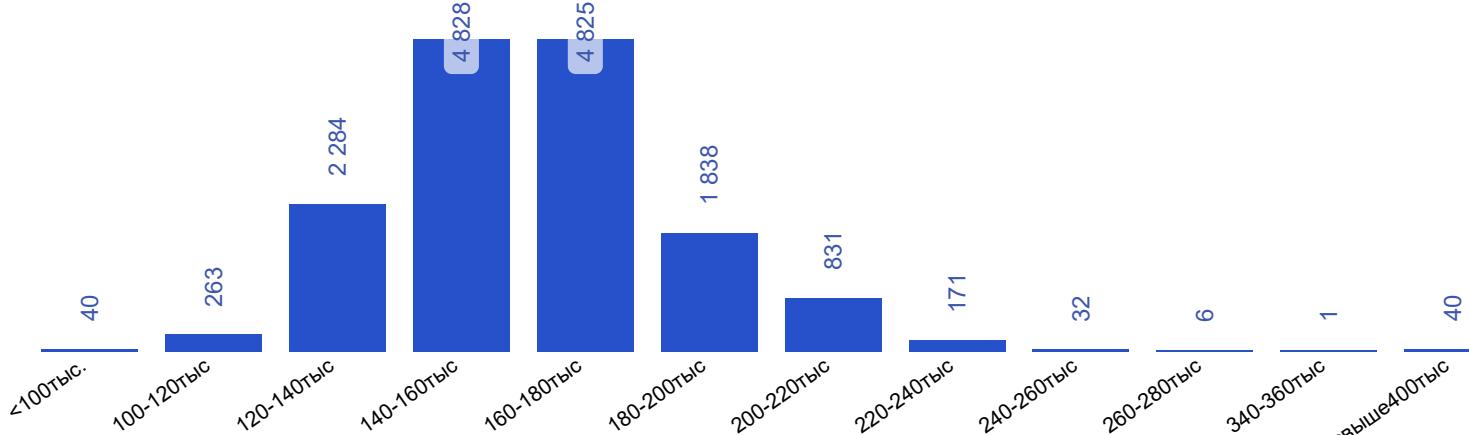
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

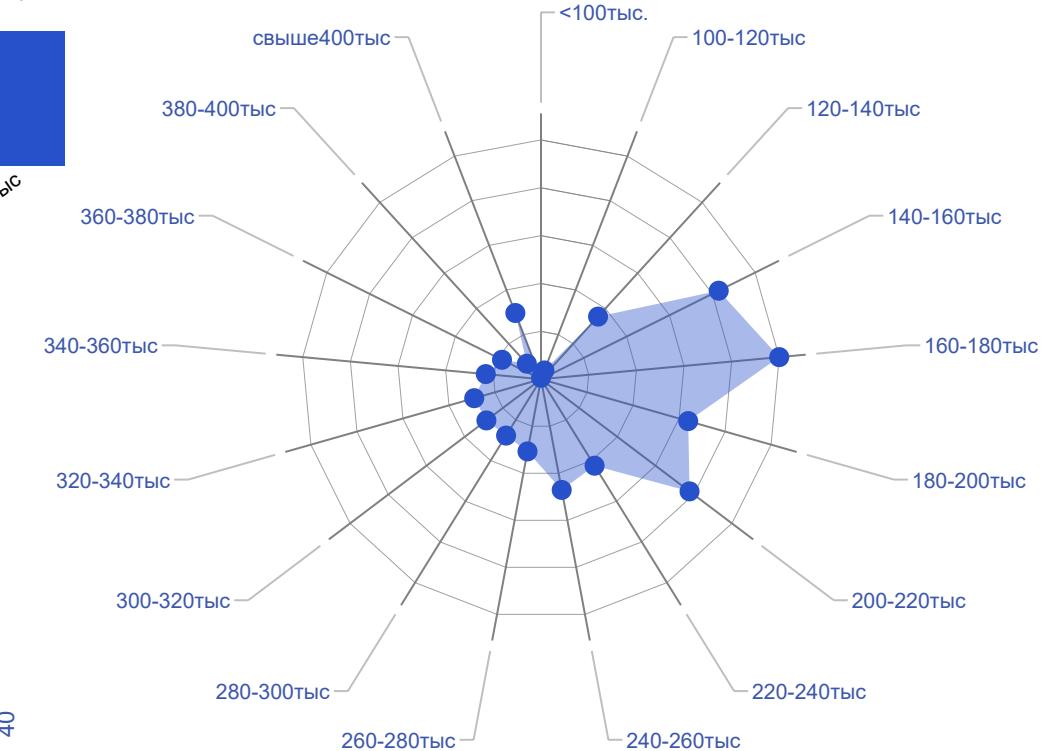
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион



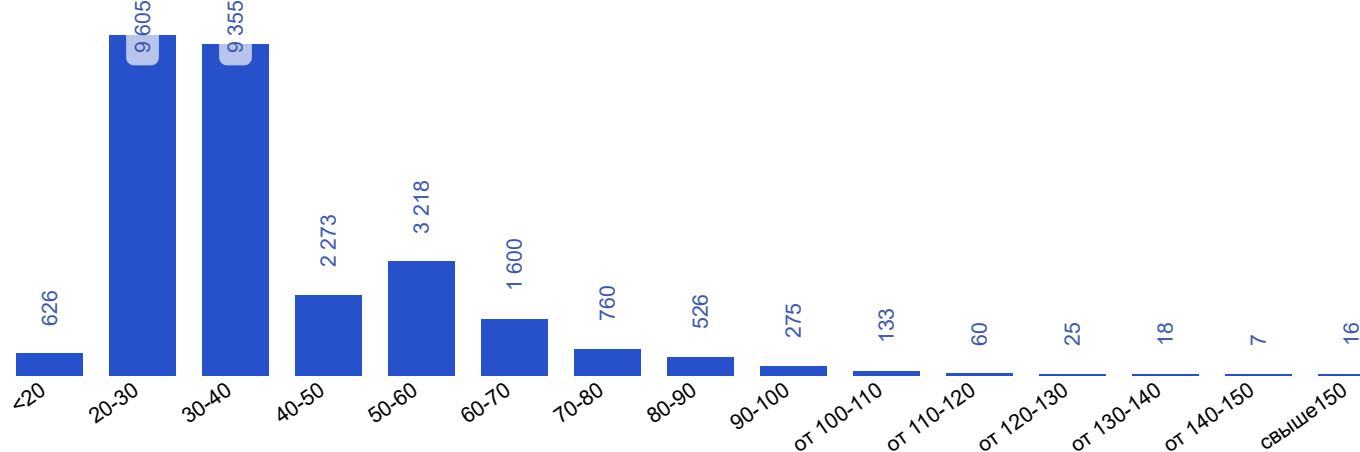
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ, 2025 Г.

bnMAP.pro

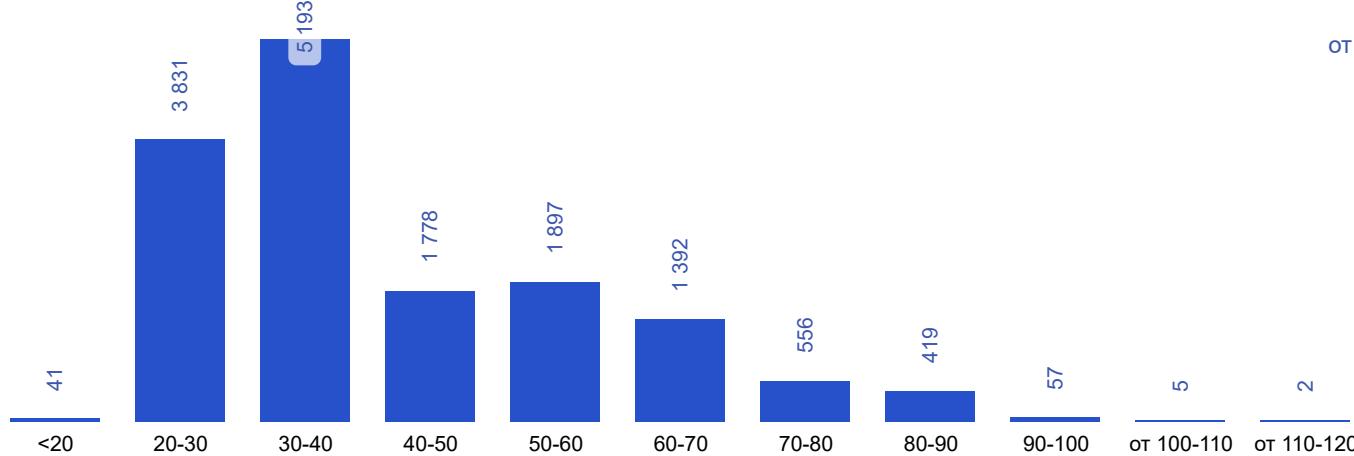
Период: январь-октябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

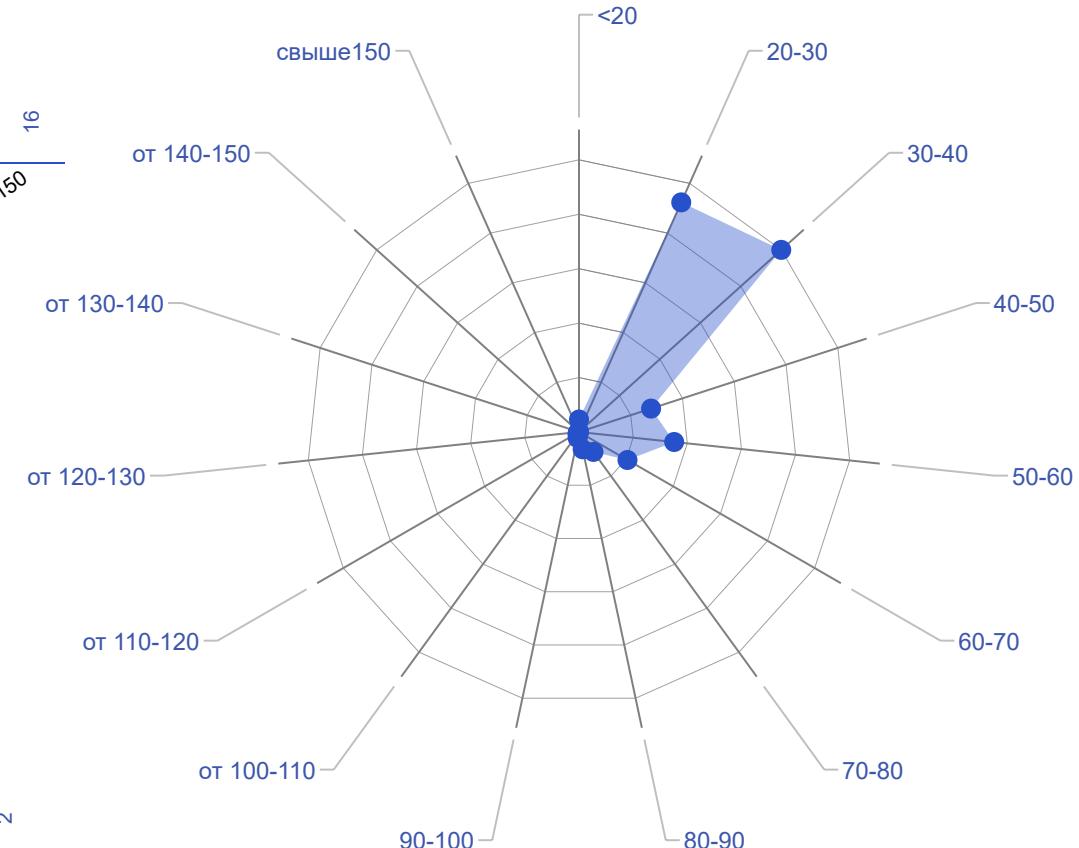
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион



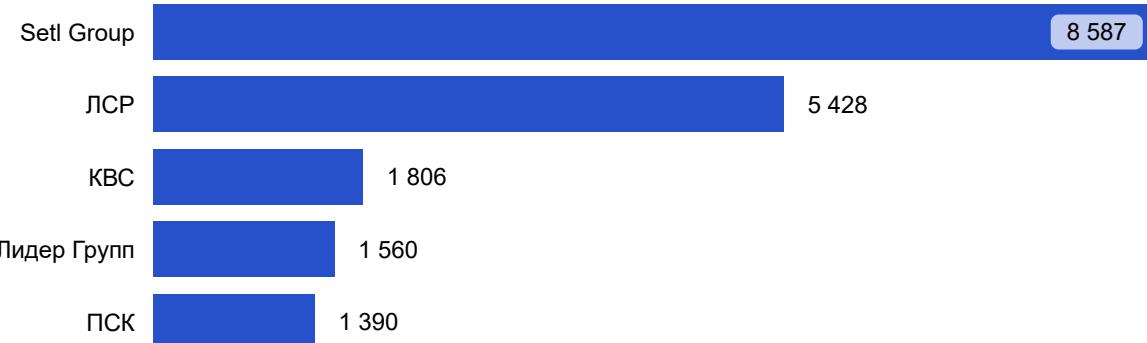
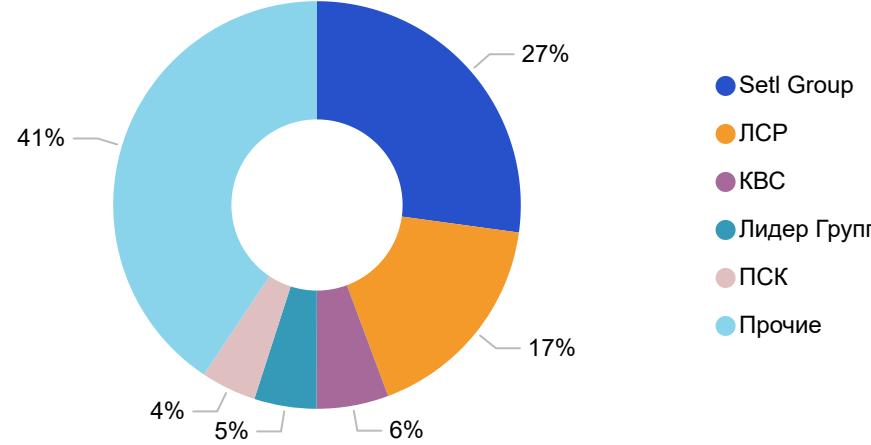
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025 Г.

бнMAP.pro

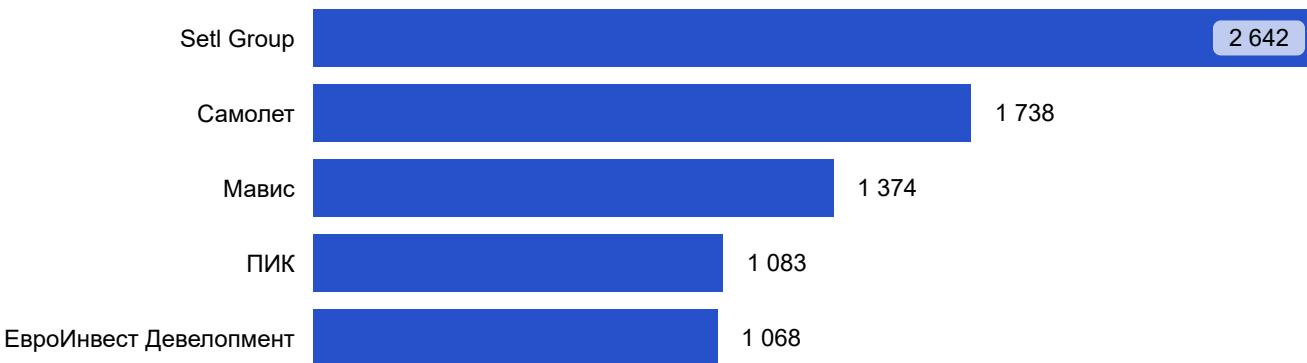
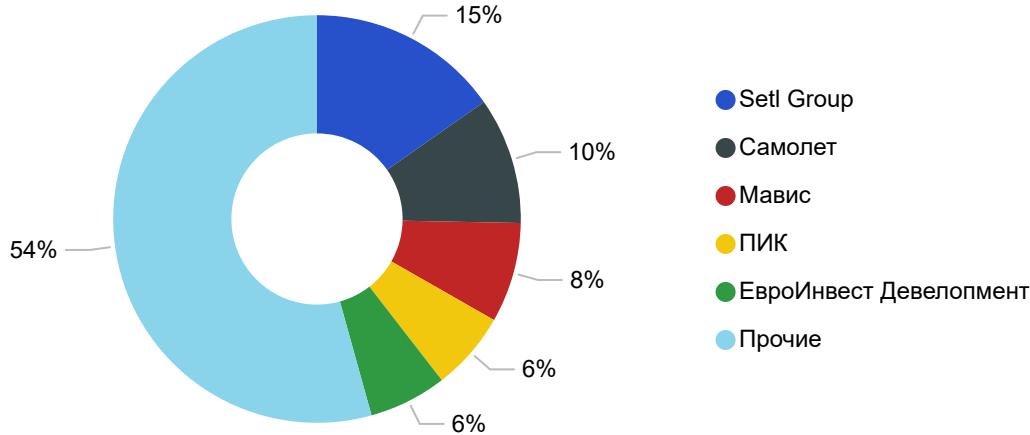
Период: январь-ноябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

С-Петербург



Ленинградская обл.



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

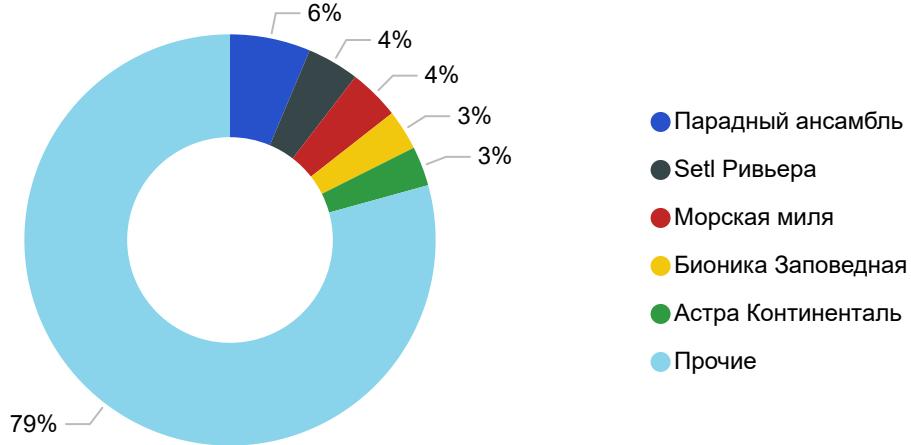
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2025 Г.

bnMAP.pro

Период: январь-ноябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

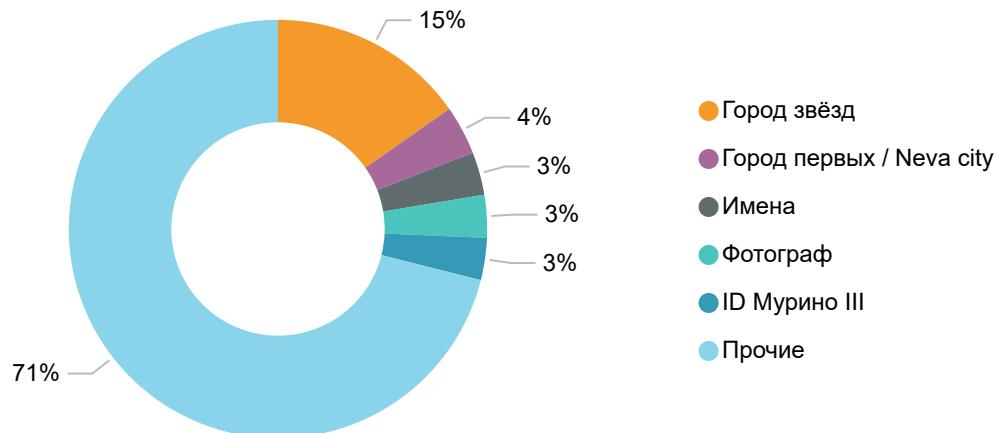
Доли проектов по кол-ву лотов в сделках, С-Петербург



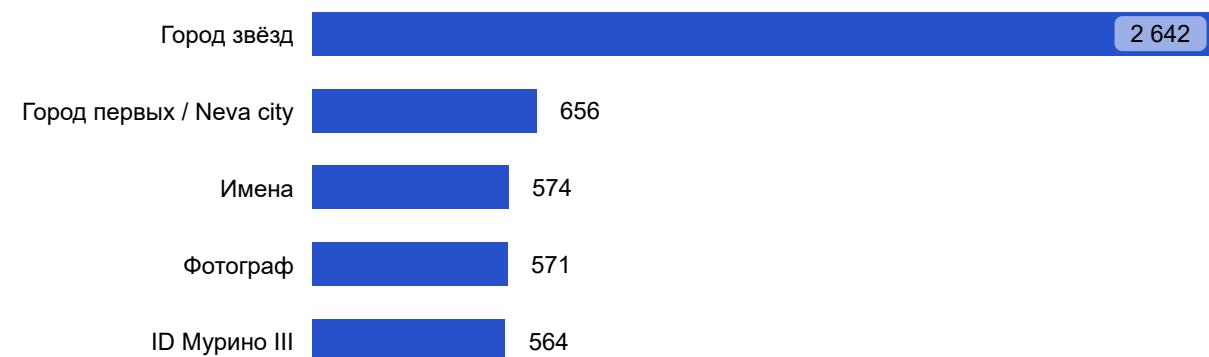
Топ-5 проектов по кол-ву лотов в сделках, С-Петербург



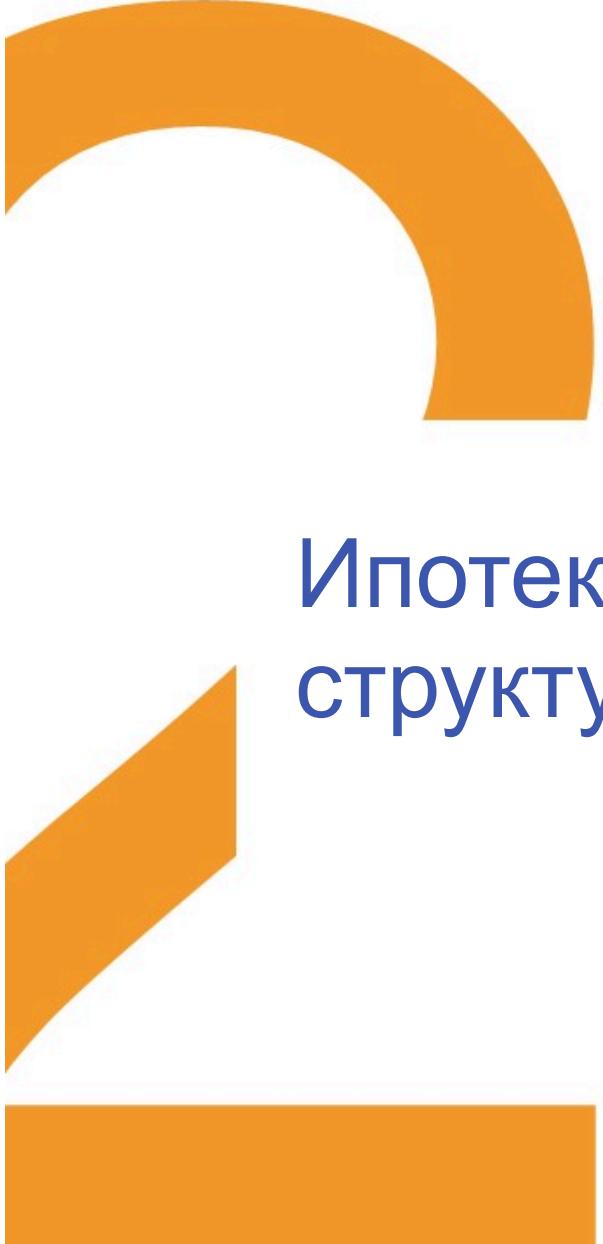
Доли проектов по кол-ву лотов в сделках, Ленинградская обл.



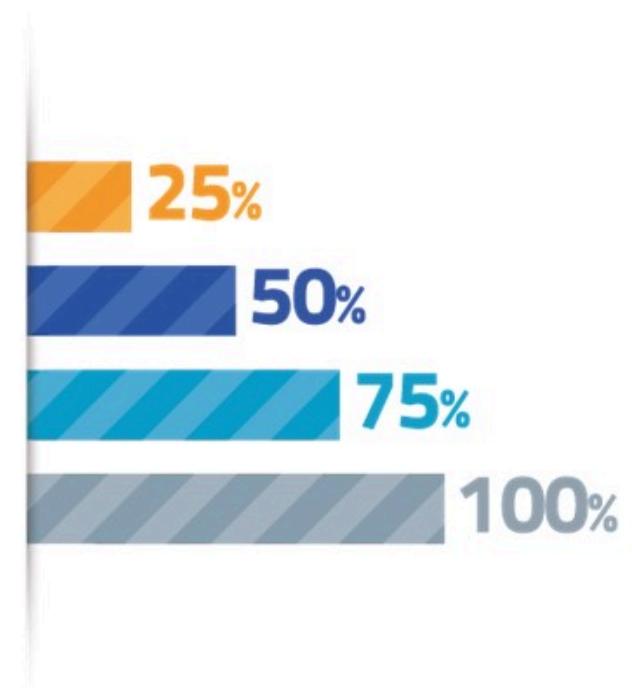
Топ-5 проектов по кол-ву лотов в сделках, Ленинградская обл.



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



Ипотека: структура и динамика

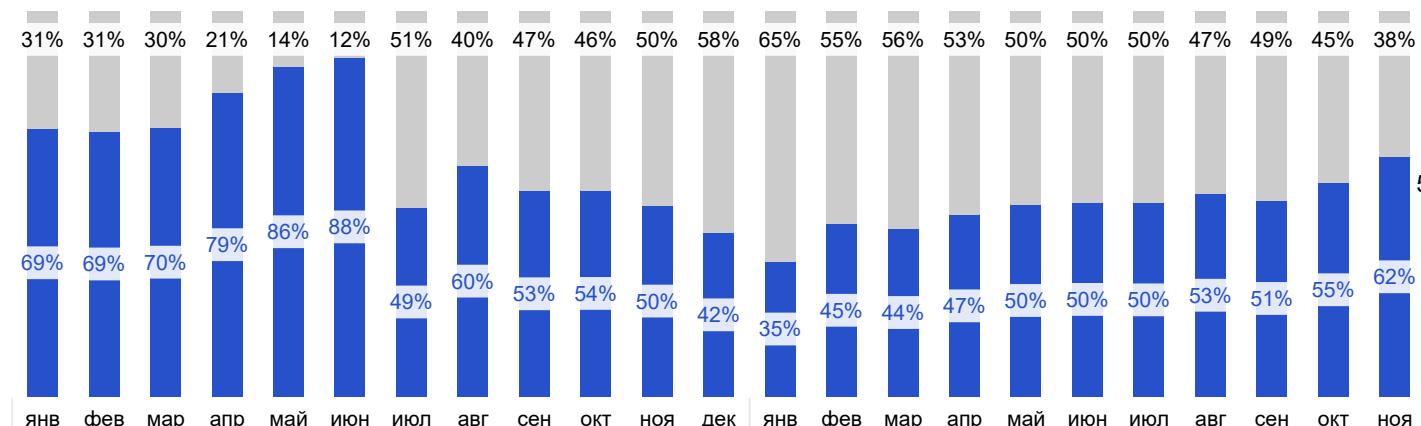


ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2024-2025 ГГ.

бнMAP.pro

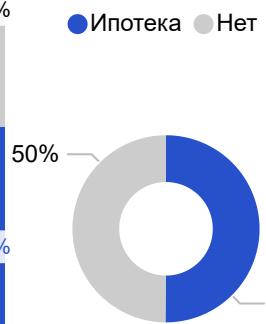
Кол-во лотов в сделках*, С-Петербург, шт

● Ипотека ● Нет



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2025г.

● Ипотека ● Нет



Период: январь-октябрь

Динамика кол-ва лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация

▲ .Санкт-Петербург
Ленинградская обл.

2024 2025

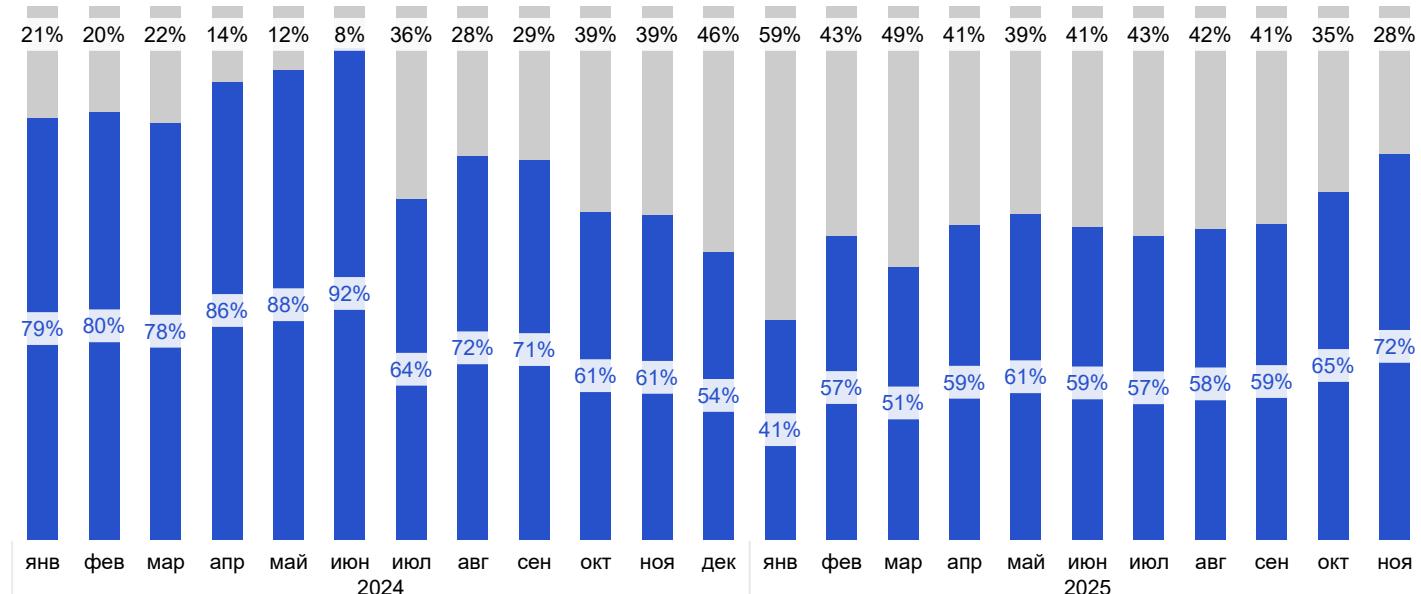
25,1 тыс. 13,9 тыс.
11,6 тыс. 8,8 тыс.

Динамика 25/24
-44,6%

-24,8%

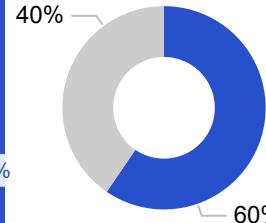
Кол-во лотов в сделках*, Ленинградская обл., шт

● Ипотека ● Нет



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2025г.

● Ипотека ● Нет



Динамика долей сделок с ипотекой

Локация

▲ .Санкт-Петербург
Ленинградская обл.

2024 2025

70,7% 48,8%
79,7% 57,7%

Динамика долей 25/24
-22%

-22%

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация

▲ .Санкт-Петербург
Ленинградская обл.

2024 2025

26,9 27,1
26,2 27,3

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

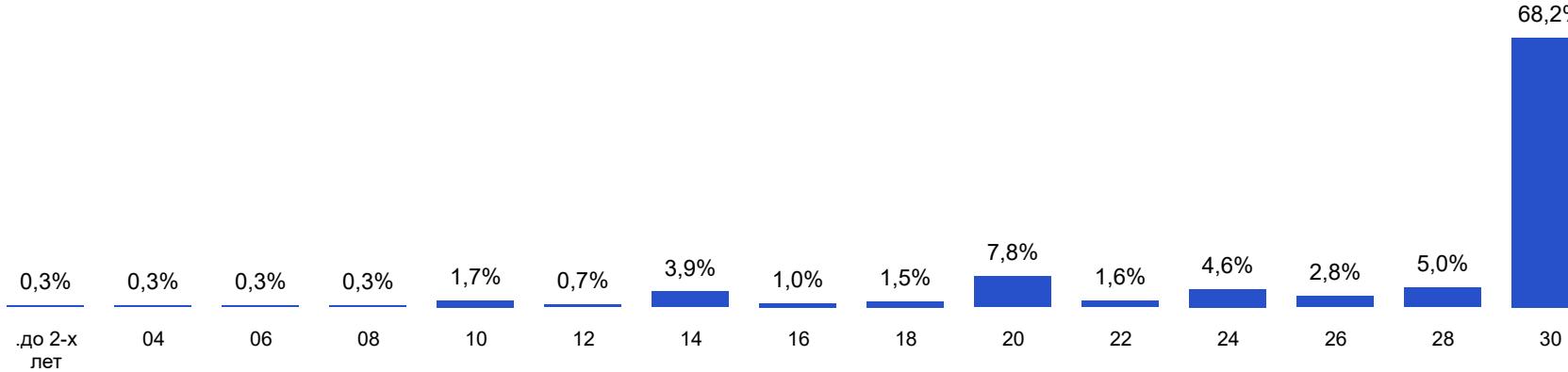
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК ПО СРОКАМ ОБРЕМЕНЕНИЯ, 2025 Г.

бнMAP.pro

Период: [январь-октябрь](#)

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

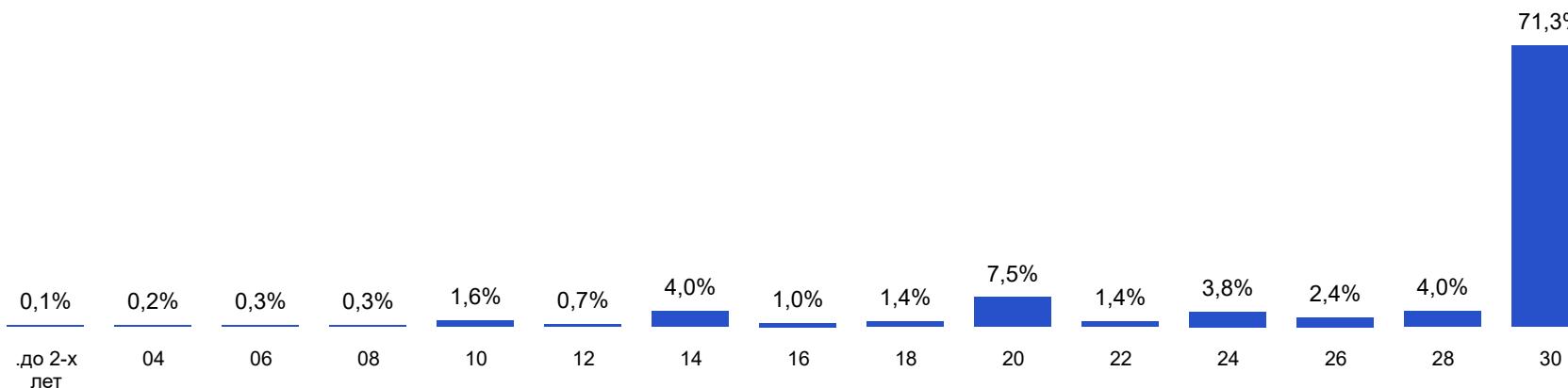
Распределение долей сделок с ипотекой по срокам обременения (годы). С-Петербург



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2024	2025
.Санкт-Петербург	27,0	27,1
Ленинградская обл.	26,4	27,4

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



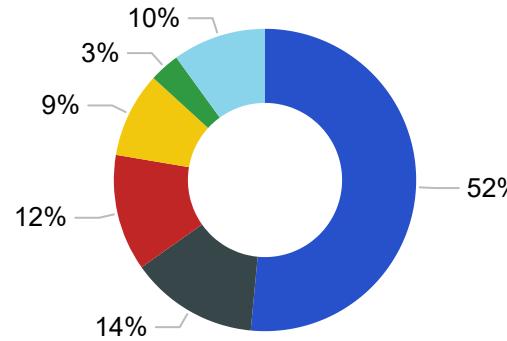
СТРУКТУРА БАНКОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ* С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК, 2025 Г.

бнMAP.pro

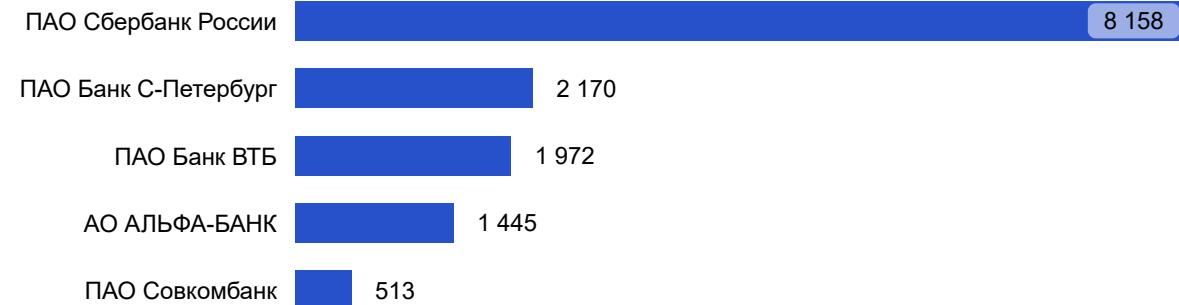
Период: [январь-ноябрь](#)

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

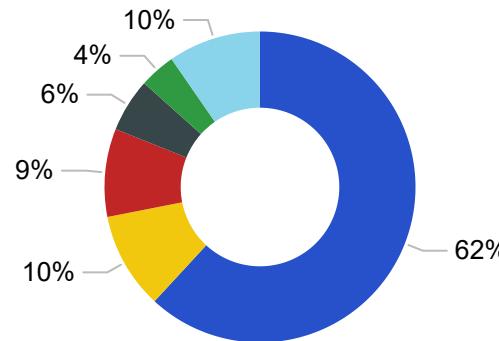
Доли залогодержателей в ипотечных сделках, С-Петербург



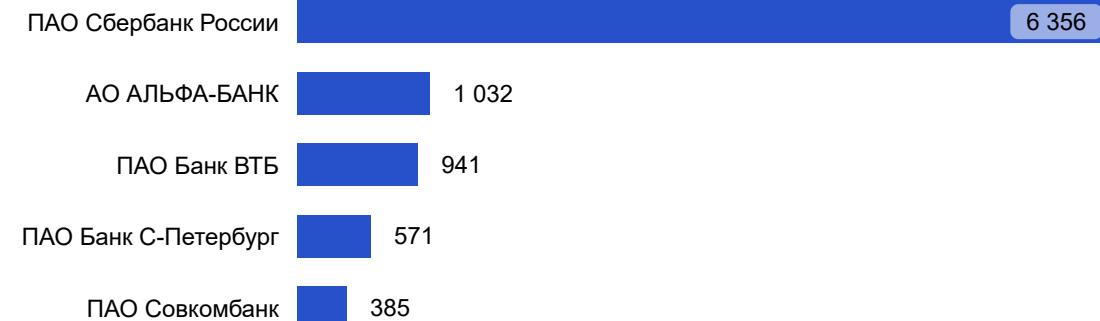
Топ-5 залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок, С-Петербург



Доли залогодержателей в ипотечных сделках, Ленинградская обл.



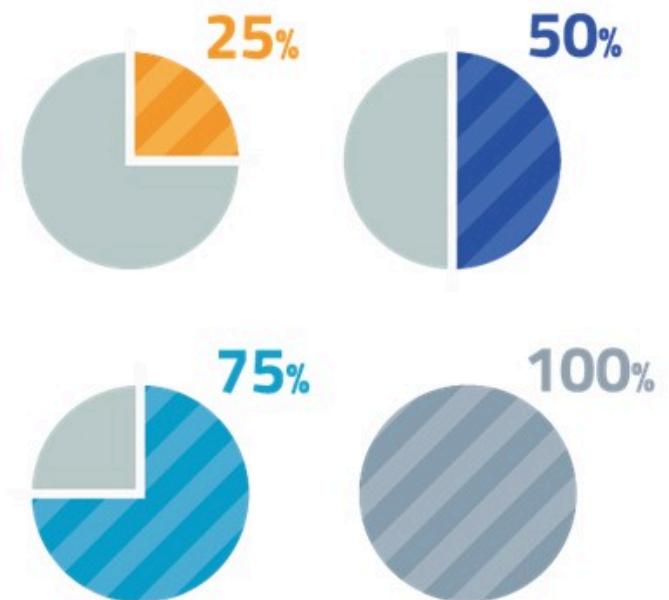
Топ-5 залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок, Ленинградская обл.



* Данные за ноябрь 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.

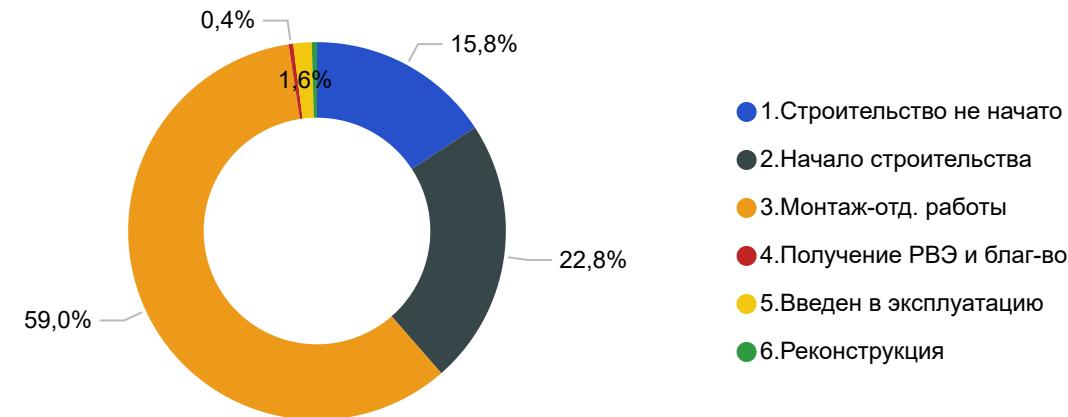
bnMAP.pro

Период: [январь-ноябрь](#)

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

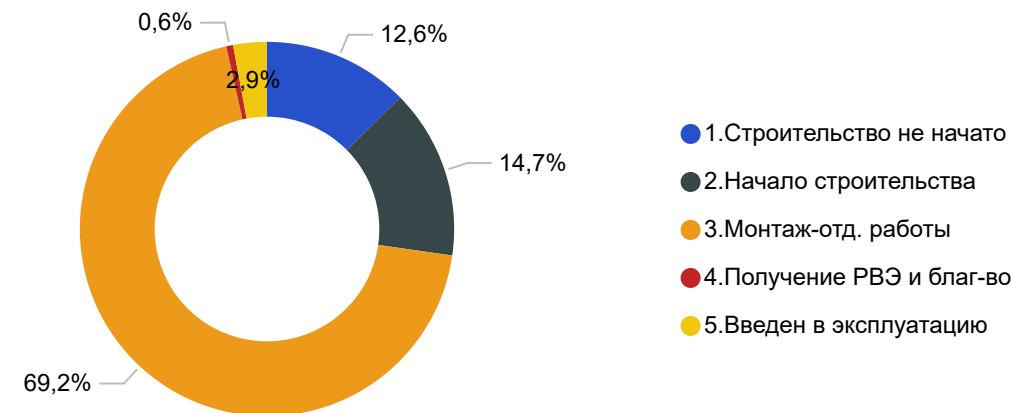
С-Петербург

1.Строительство не начато	4 989
2.Начало строительства	7 206
3.Монтаж-отд. работы	18 663
4.Получение РВЭ и благ-во	122
5.Введен в эксплуатацию	498
6.Реконструкция	140



Ленинградская обл.

1.Строительство не начато	2 181
2.Начало строительства	2 536
3.Монтаж-отд. работы	11 980
4.Получение РВЭ и благ-во	102
5.Введен в эксплуатацию	503



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

СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПЛОЩАДЕЙ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ* И ПРОЕКТНЫЕ ОСТАТКИ НА НОЯБРЬ 2025

бнMAP.pro

Санкт-Петербург

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

- Сумма площадей в сделках
- Площадь нереализованных остатков



Средний темп реализации лотов
на основе сделок за последние 12 мес.
106 703 кв.м/мес.

Расчетный срок реализации остатков*
~ около 25 мес.

Площадь на экспозиции, кв.м** Доля от проектных остатков
1,3 млн ~ 48%
Доля проектных остатков к общему проектному объему
~ 58%

Ленинградская обл.

- Сумма площадей в сделках
- Площадь нереализованных остатков



Средний темп реализации лотов
на основе сделок за последние 12 мес.
60 936 кв.м/мес.

Расчетный срок реализации остатков*
~ около 26 мес.

Площадь на экспозиции, кв.м** Доля от проектных остатков
0,9 млн ~ 59%
Доля проектных остатков к общему проектному объему
~ 62%

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

* На текущий момент без учета вывода на экспозицию новых объемов

** Лоты на экспозиции в строящихся корпусах