

bnMAP.pro

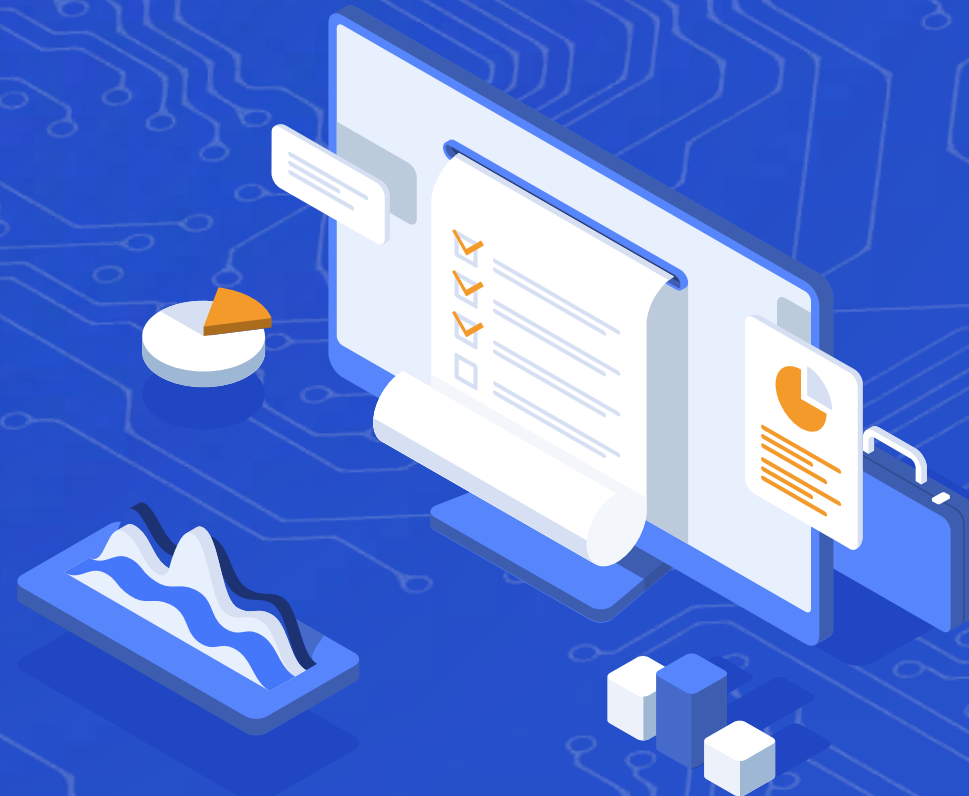
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

Санкт-Петербург и Ленинградская обл.
Анализ рынка 2025-2026гг

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.

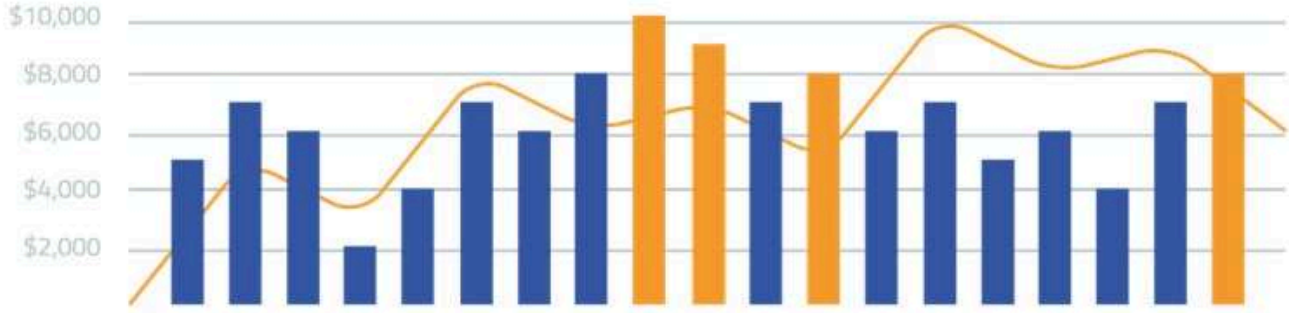
Ценообразование представлено на основе расчетных методов.

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.



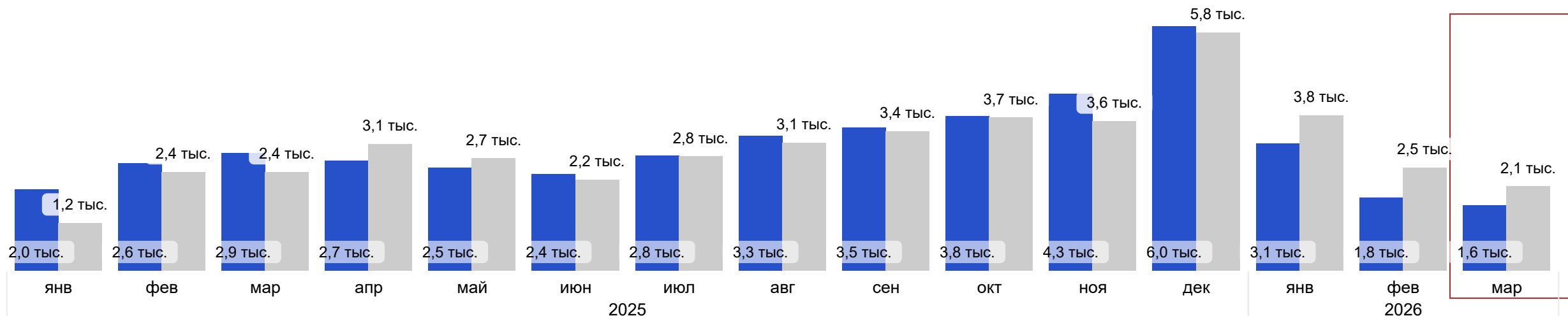
Сделки: структура и динамика



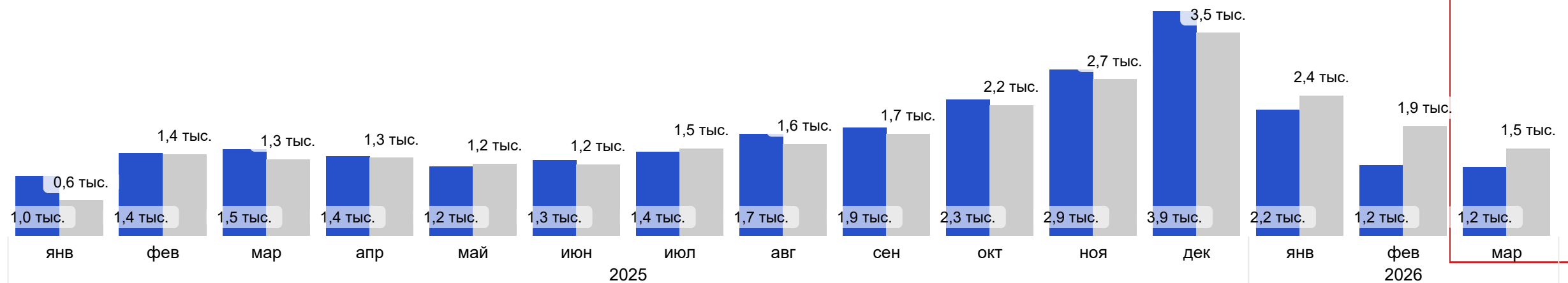
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДАТАМ ДОГОВОРА* И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2025-2026ГГ.

С-Петербург

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



Ленинградская обл.

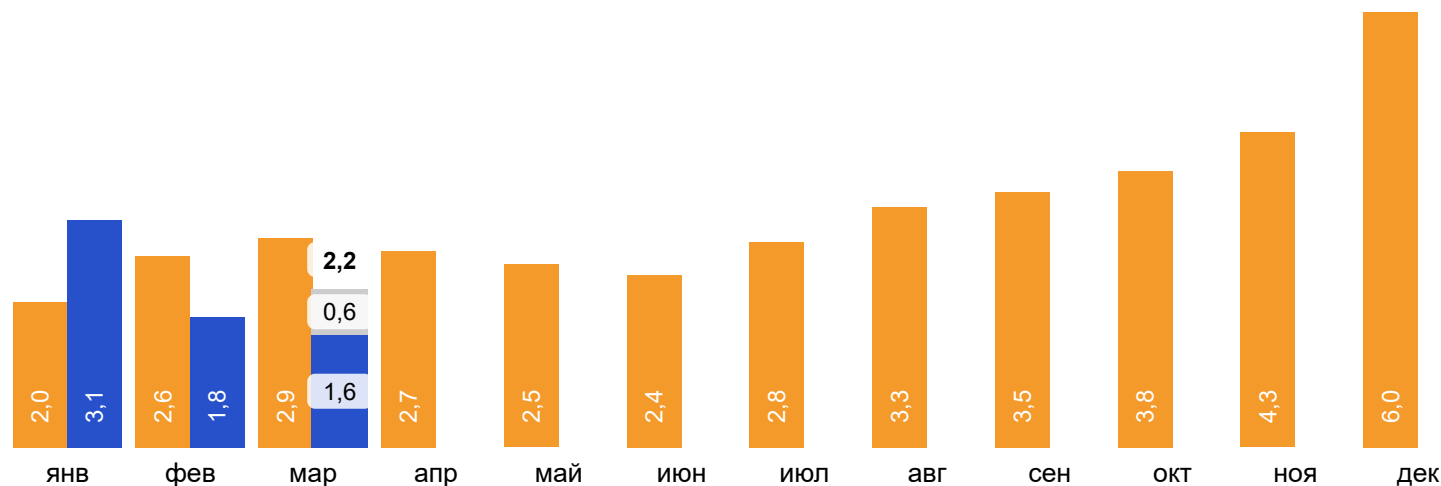


■ по Дате договора ■ по Дате регистрации

* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

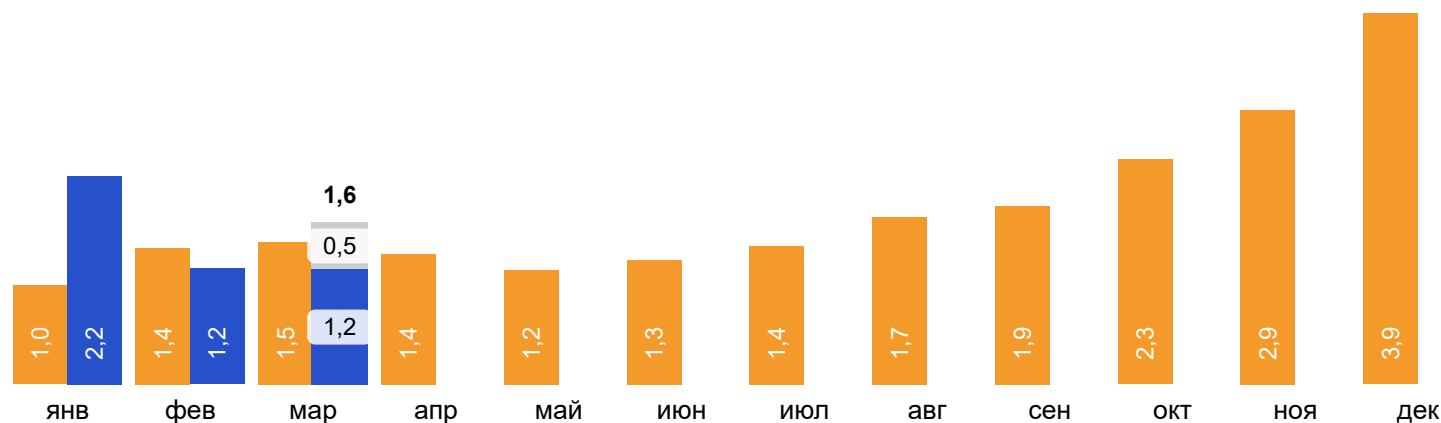
ГД ● 2025 ● 2026

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



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

ГД ● 2025 ● 2026



* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

Период: январь-февраль

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
.Санкт-Петербург	4,6 тыс.	4,9 тыс.	↑ 6,1%
Ленинградская обл.	2,4 тыс.	3,4 тыс.	↑ 37,9%

Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

Локация	2025		2026	
	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общем объеме	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общем объеме
.Санкт-Петербург	31	0,67%	5	0,10%
Ленинградская обл.	126	4,90%		

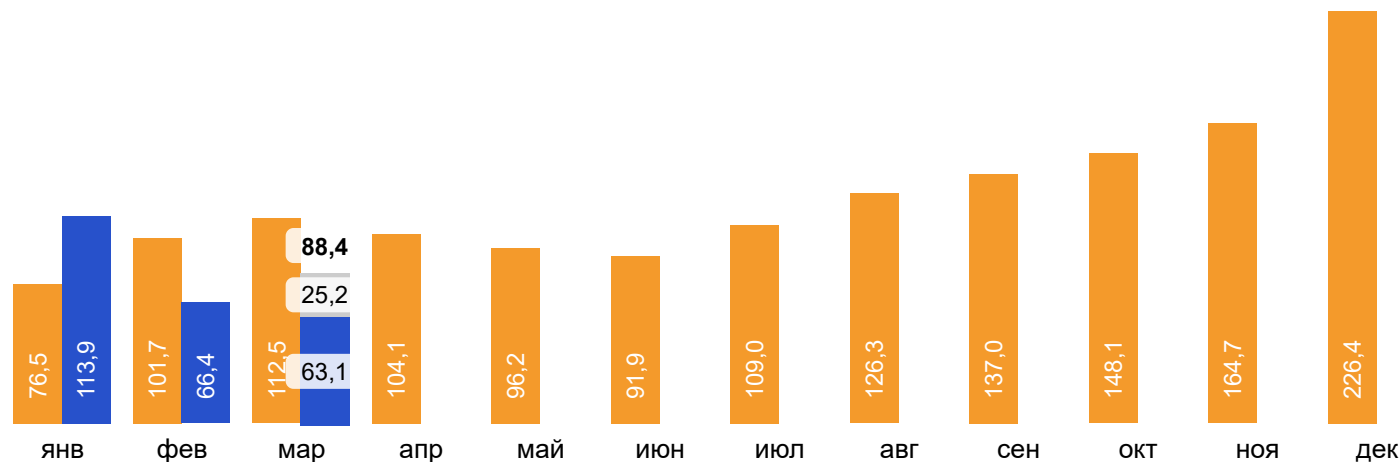
■ Прогнозные показатели

ДИНАМИКА ПЛОЩАДИ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2025-2026 ГГ.

ГД ● 2025 ● 2026

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

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



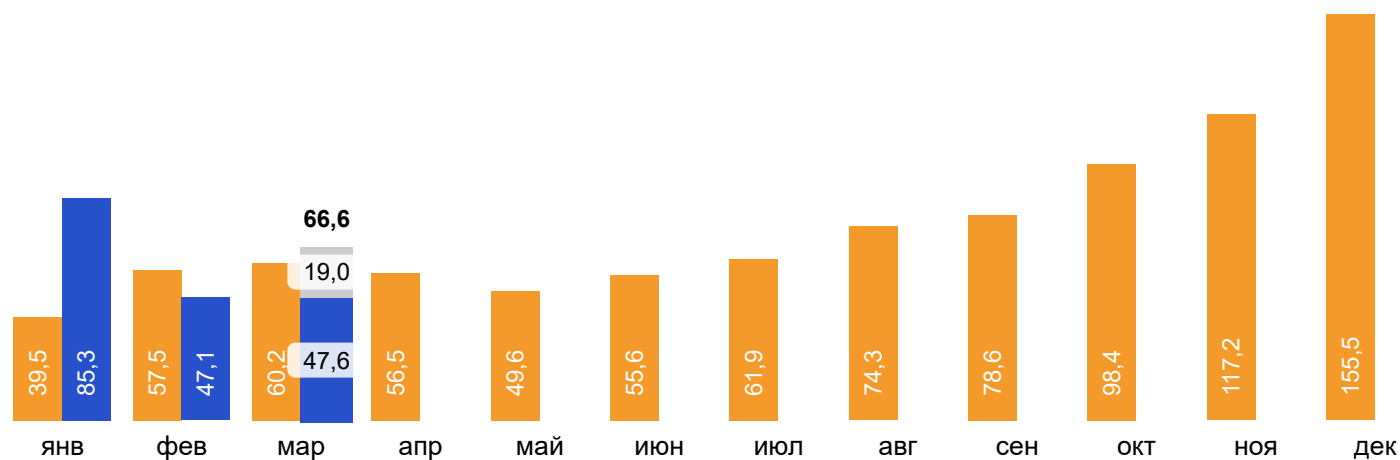
Период: [январь-февраль](#)

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
.Санкт-Петербург	178,2 тыс.	180,3 тыс.	↑ 1,2%
Ленинградская обл.	97,0 тыс.	132,4 тыс.	↑ 36,5%

ГД ● 2025 ● 2026

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



Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

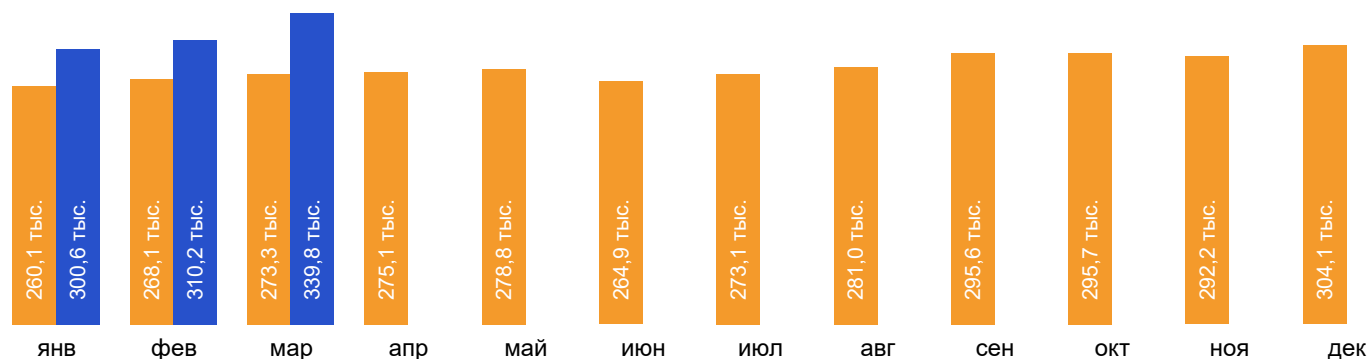
Локация	2025	2026	Динамика 26/25
.Санкт-Петербург	38,7	36,9	↓ -4,6%
Ленинградская обл.	39,7	39,3	↓ -1,0%

Прогнозные показатели

* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

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

ГД ● 2025 ● 2026



Период: [январь-февраль](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
.Санкт-Петербург	47,0 млрд	54,6 млрд
Ленинградская обл.	15,4 млрд	24,0 млрд

Динамика 26/25

↑ 16,3%
↑ 56,2%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

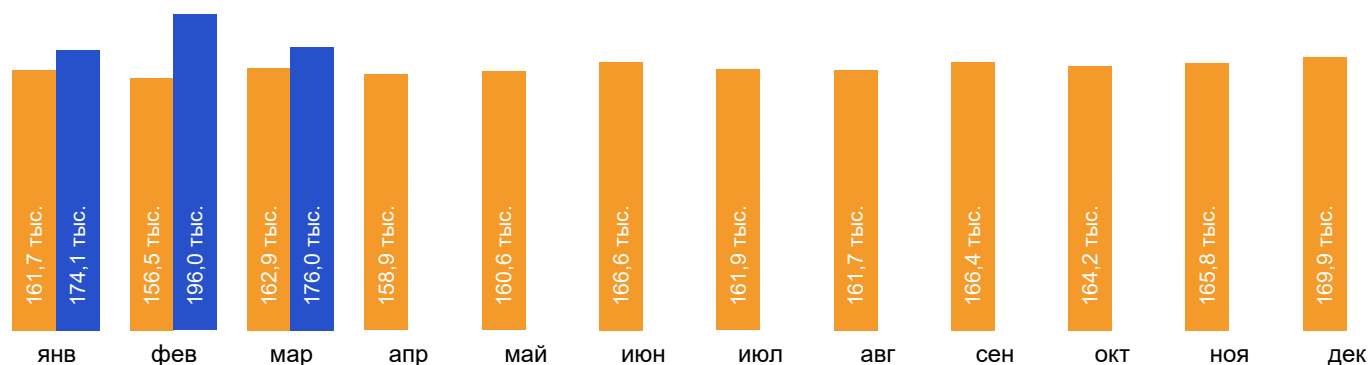
Локация	2025	2026
.Санкт-Петербург	264,7 тыс.	304,1 тыс.
Ленинградская обл.	158,6 тыс.	181,9 тыс.

Динамика 26/25

↑ 14,9%
↑ 14,7%

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

ГД ● 2025 ● 2026



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
.Санкт-Петербург	10,2 млн	11,2 млн
Ленинградская обл.	6,3 млн	7,1 млн

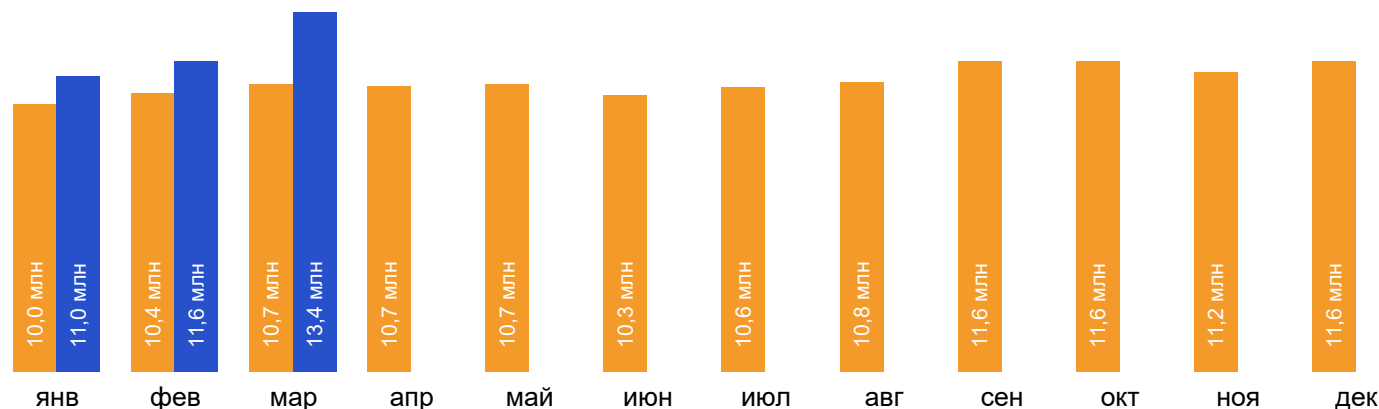
Динамика 26/25

↑ 9,8%
↑ 13,5%

* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

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

ГД ● 2025 ● 2026



Период: [январь-февраль](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

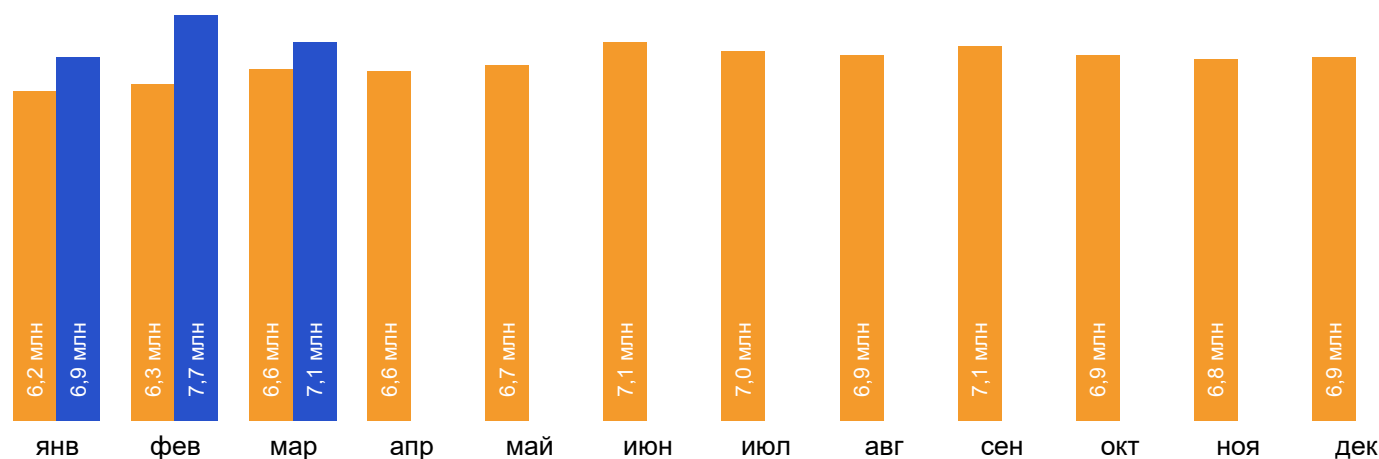
Локация	2025	2026
.Санкт-Петербург	47,0 млрд	54,6 млрд
Ленинградская обл.	15,4 млрд	24,0 млрд

Динамика 26/25

↑ 16,3%
↑ 56,2%

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

ГД ● 2025 ● 2026



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
.Санкт-Петербург	10,2 млн	11,2 млн
Ленинградская обл.	6,3 млн	7,1 млн

Динамика 26/25

↑ 9,8%
↑ 13,5%

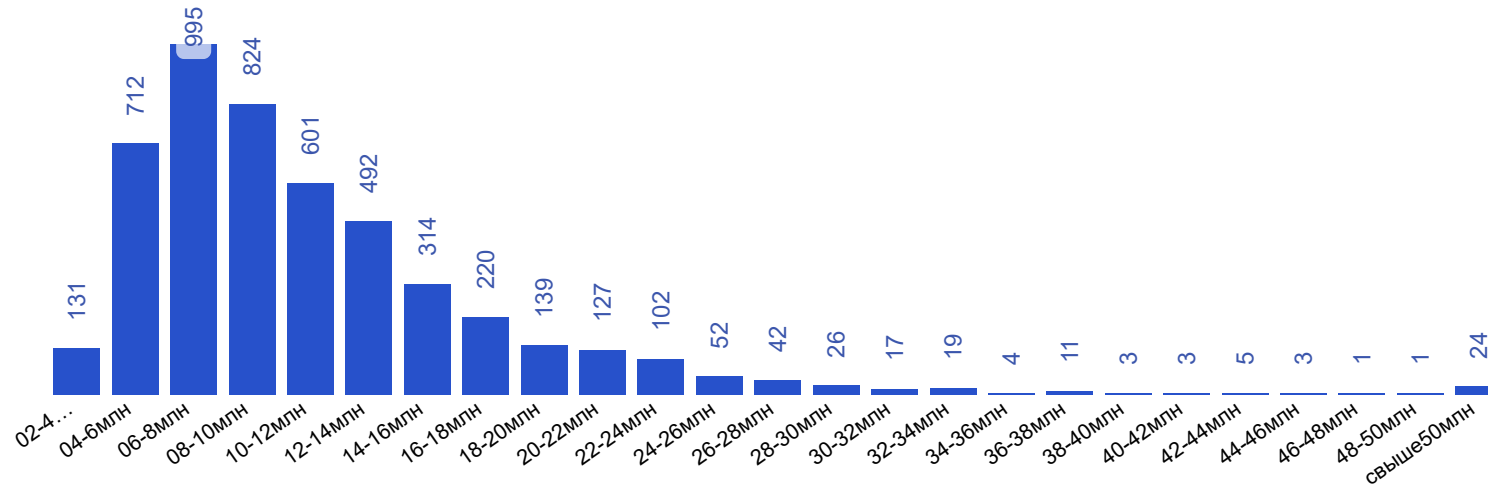
* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ БЮДЖЕТОВ, 2026 Г.

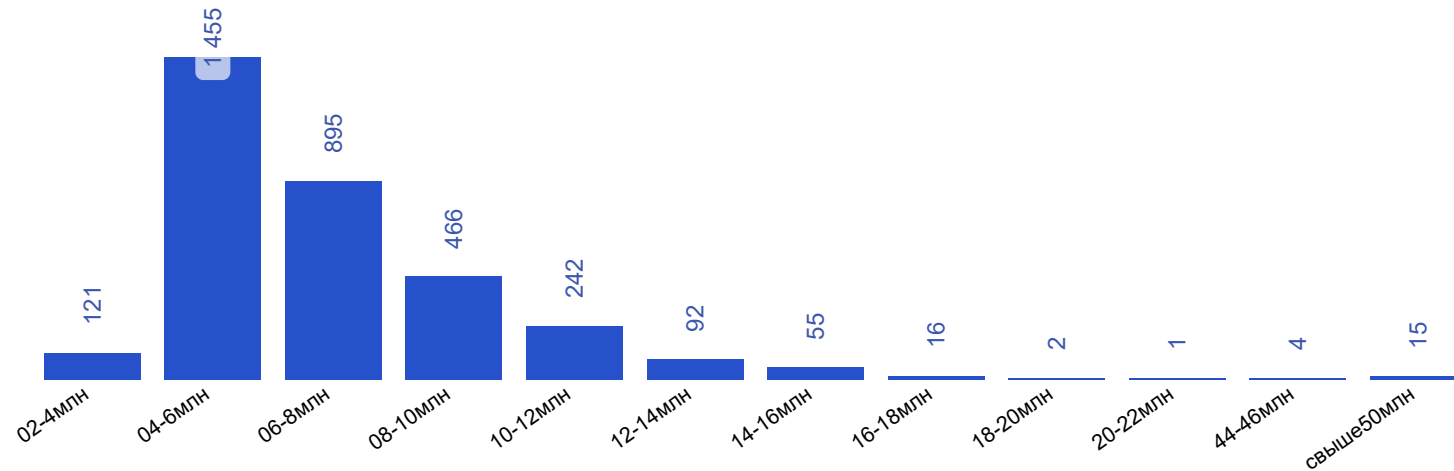
Период: январь-февраль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

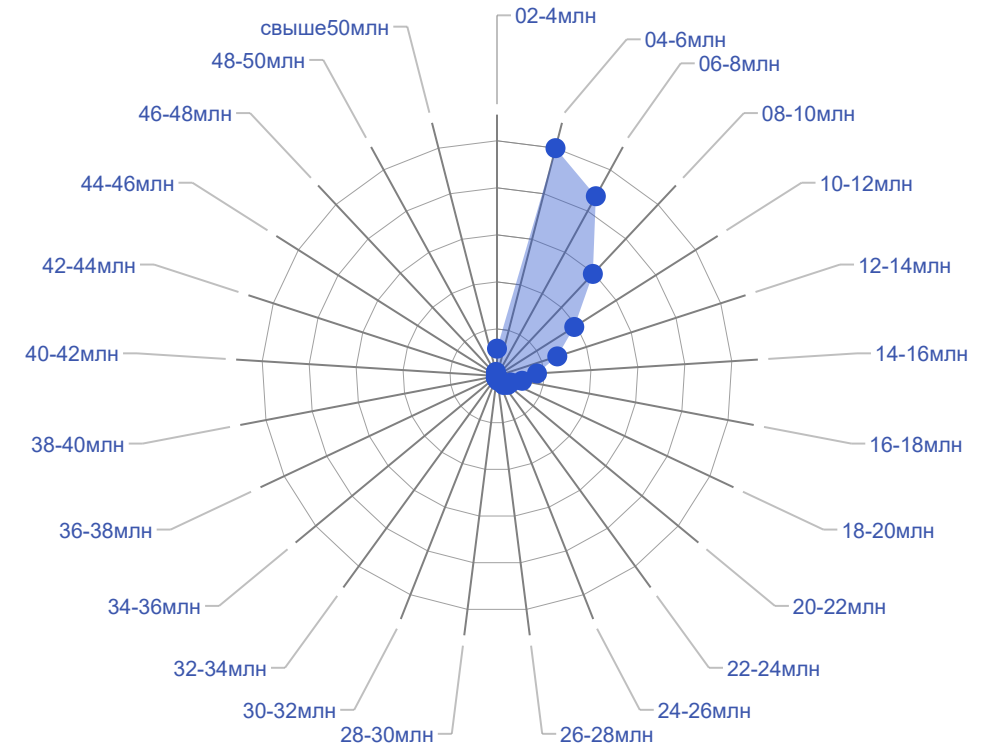
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион

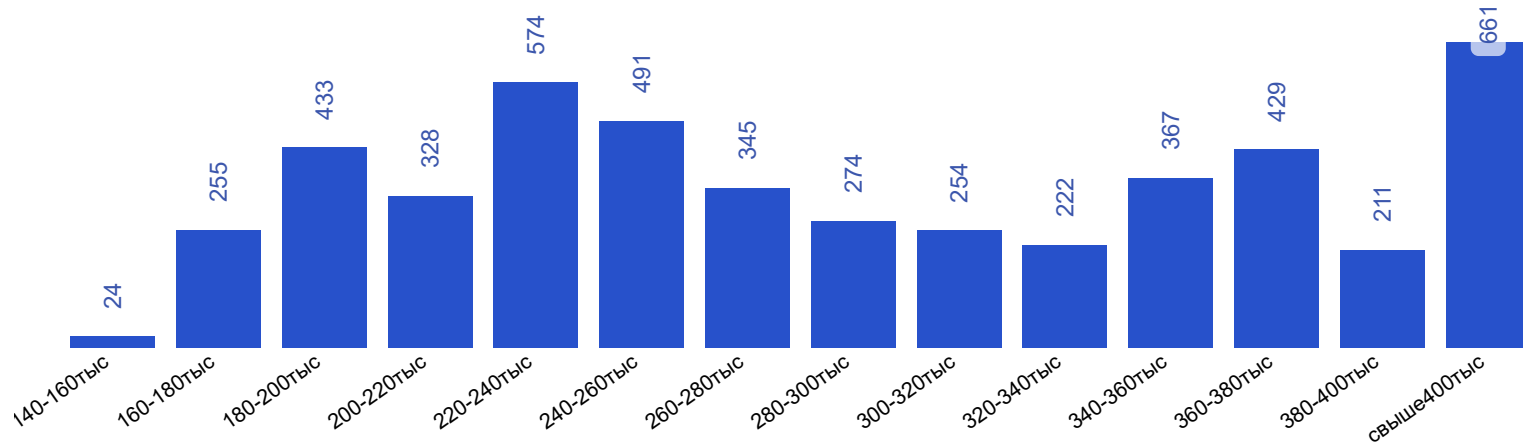


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ЦЕНЫ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЛОТА В 2026 Г.

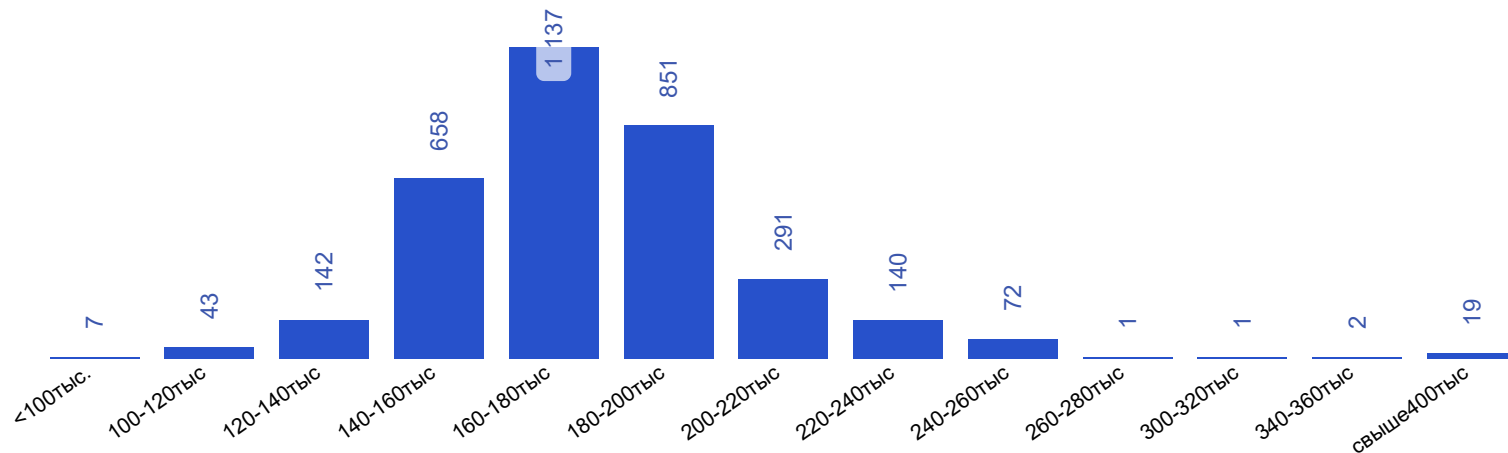
Период: январь-февраль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

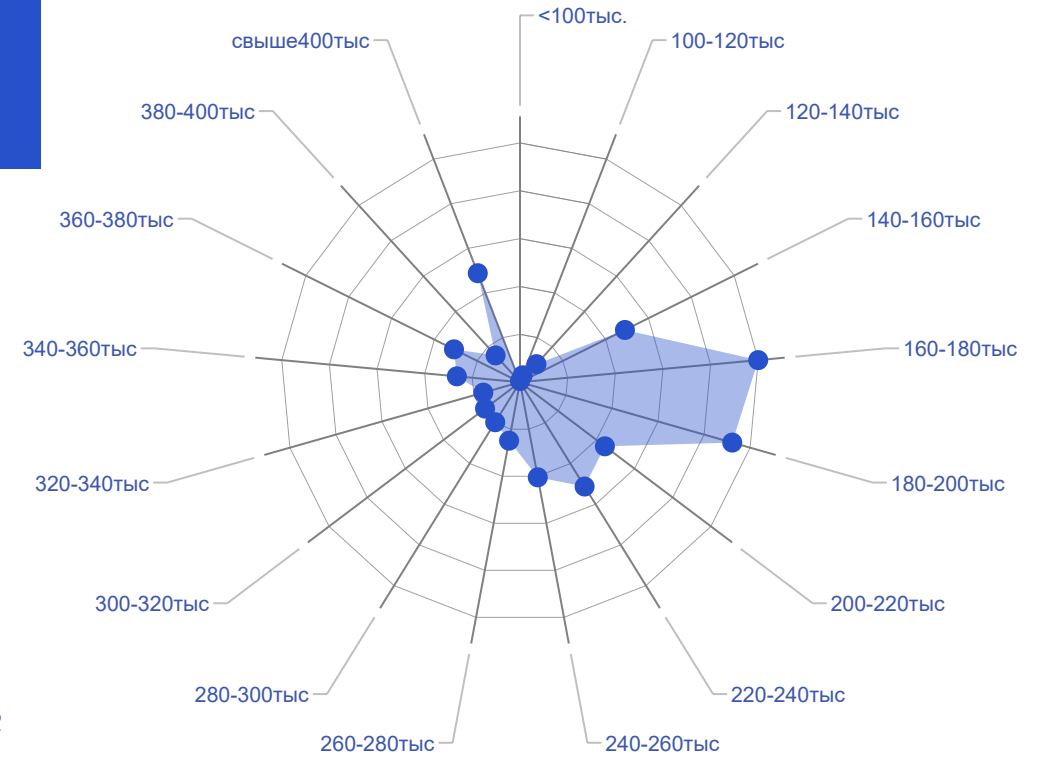
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион

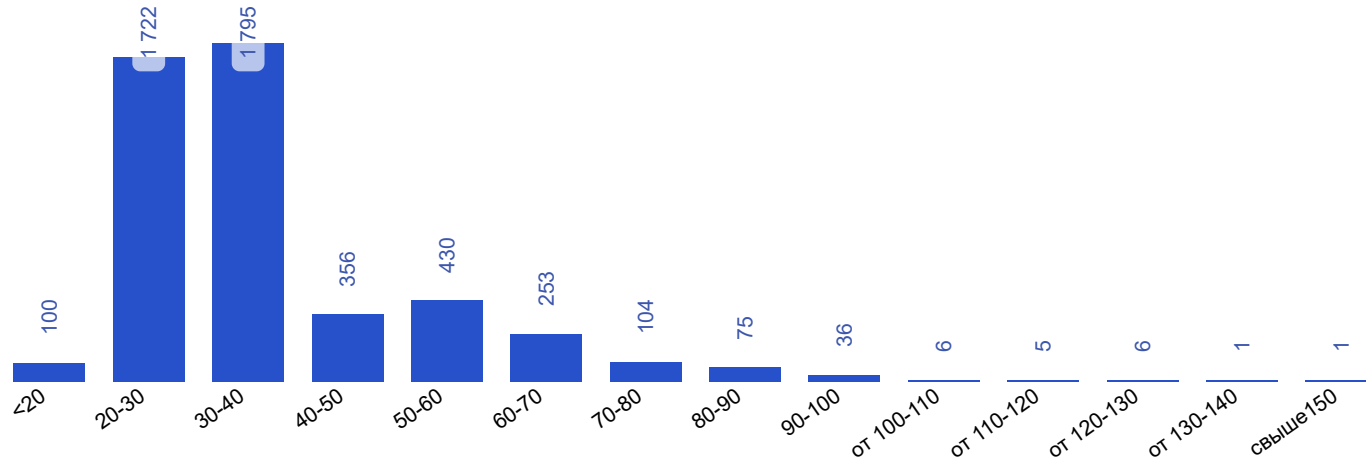


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ, 2026 Г.

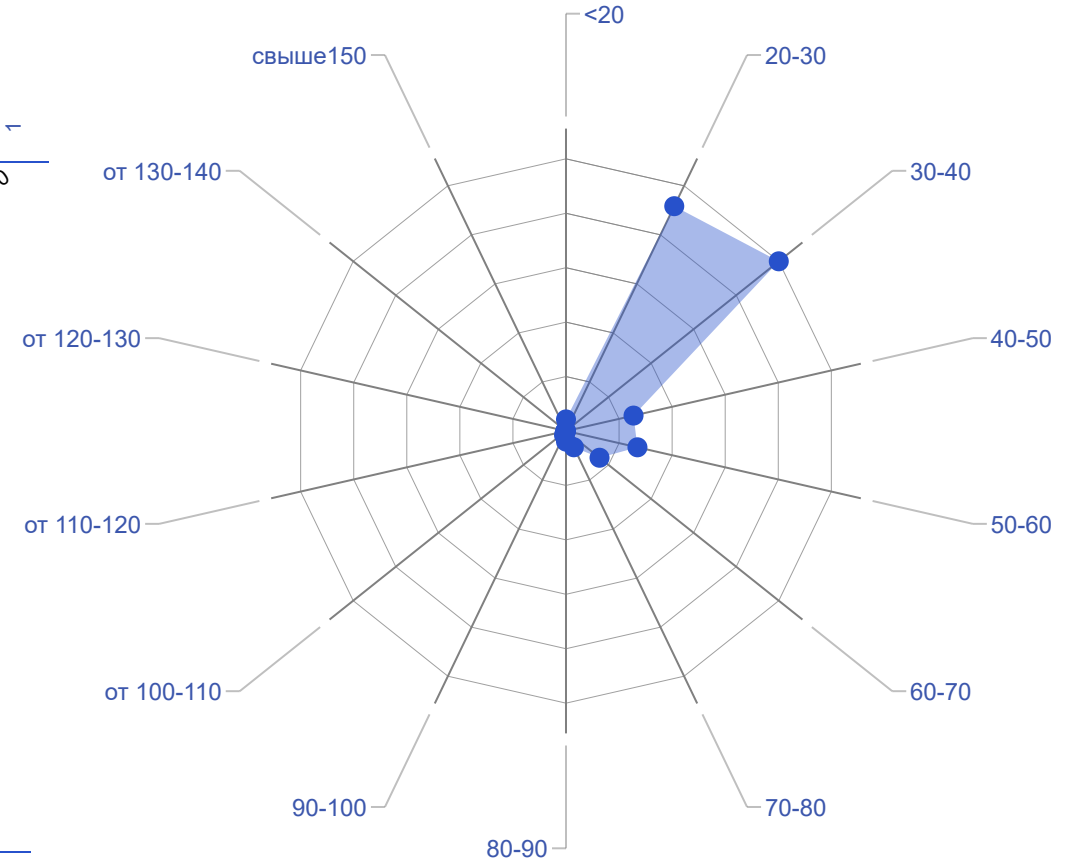
Период: январь-февраль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

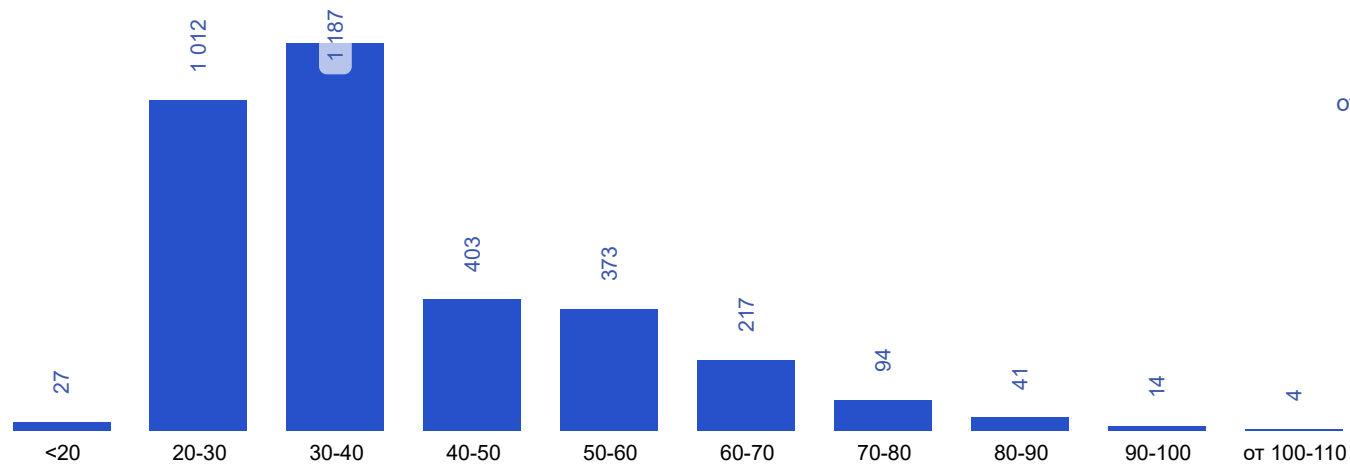
С-Петербург



Санкт-Петербургский регион



Ленинградская обл.

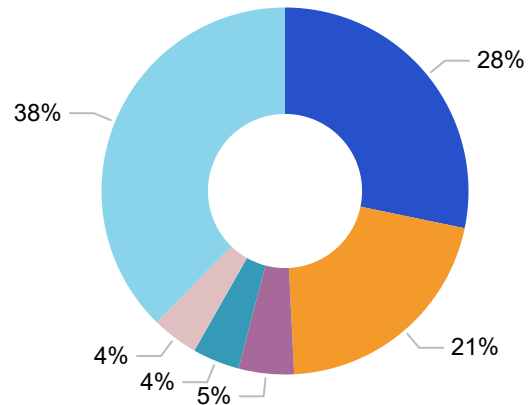


СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026 Г.

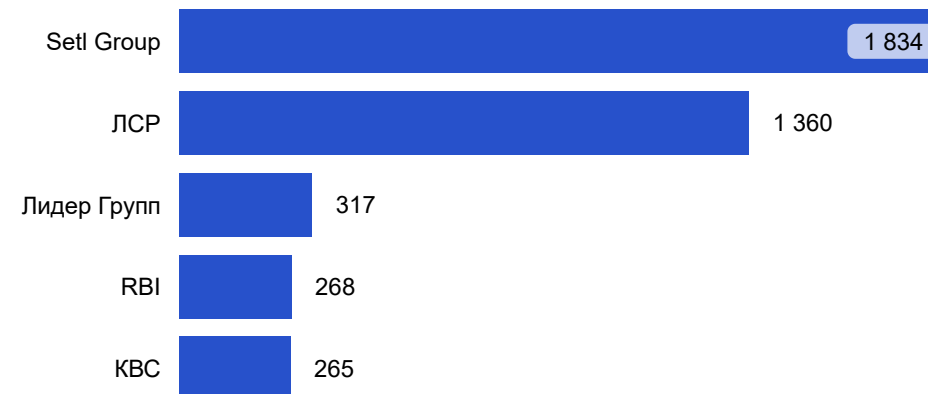
Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

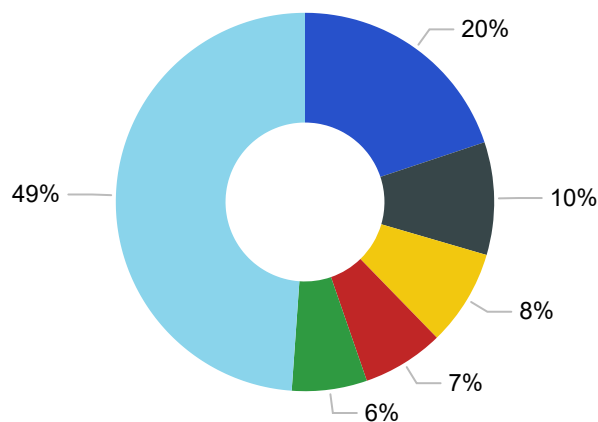
С-Петербург



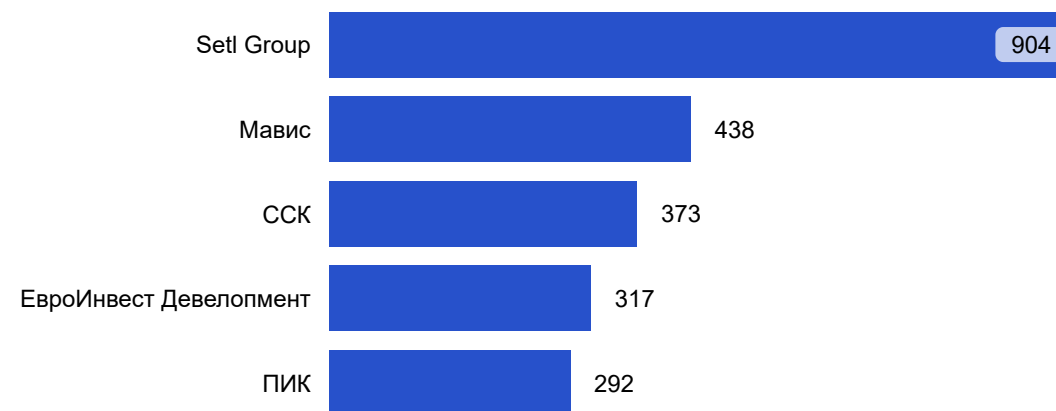
- Setl Group
- ЛСР
- Лидер Групп
- RBI
- КВС
- Прочие



Ленинградская обл.



- Setl Group
- Мавис
- ССК
- ЕвроИнвест Девелопмент
- ПИК
- Прочие



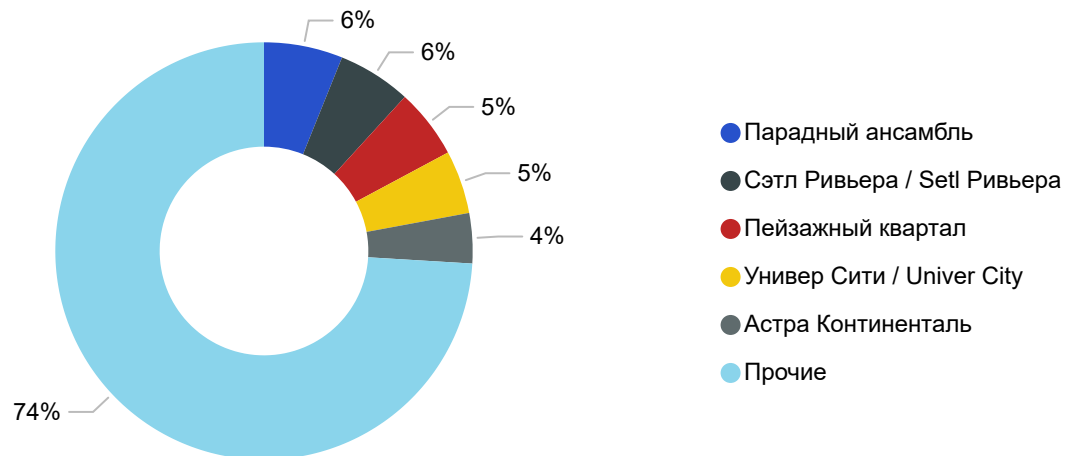
* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026 Г.

Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

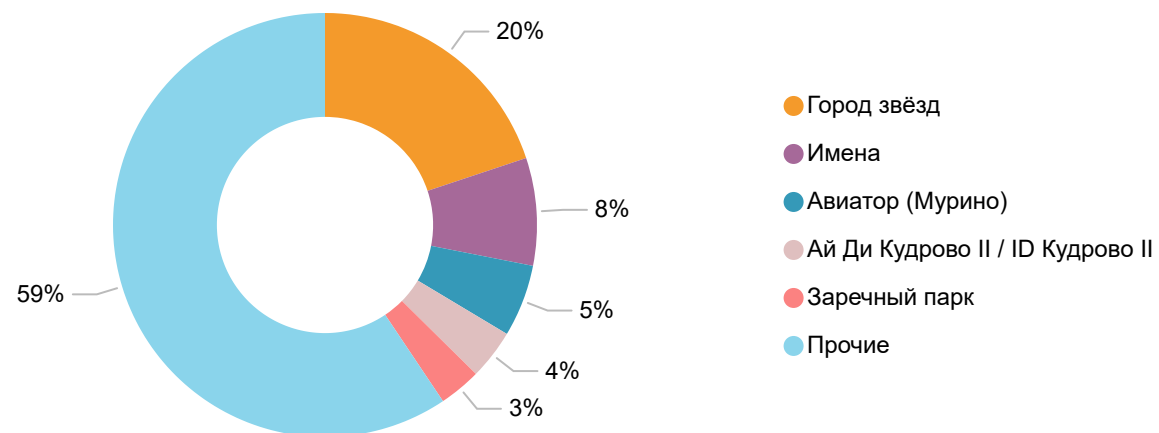
Доли проектов по кол-ву лотов в сделках, С-Петербург



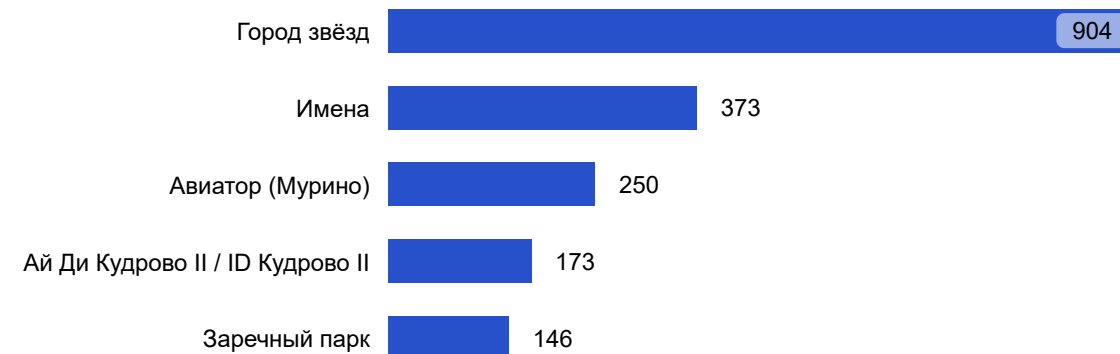
Топ-5 проектов по кол-ву лотов в сделках, С-Петербург



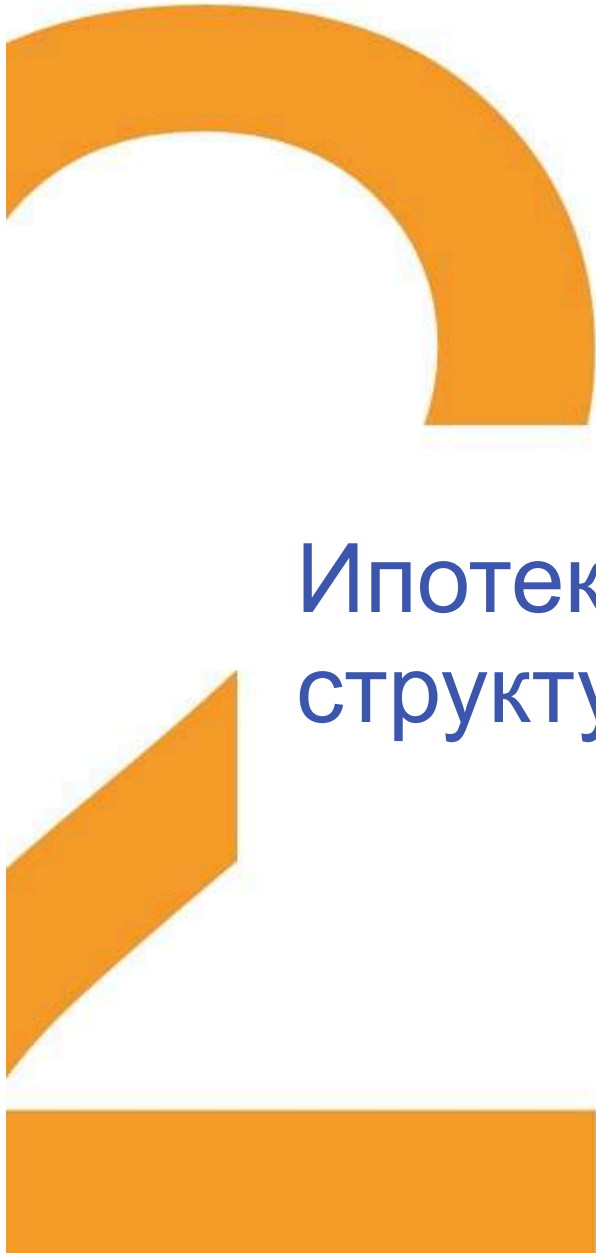
Доли проектов по кол-ву лотов в сделках, Ленинградская обл.



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



* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.



Ипотека: структура и динамика

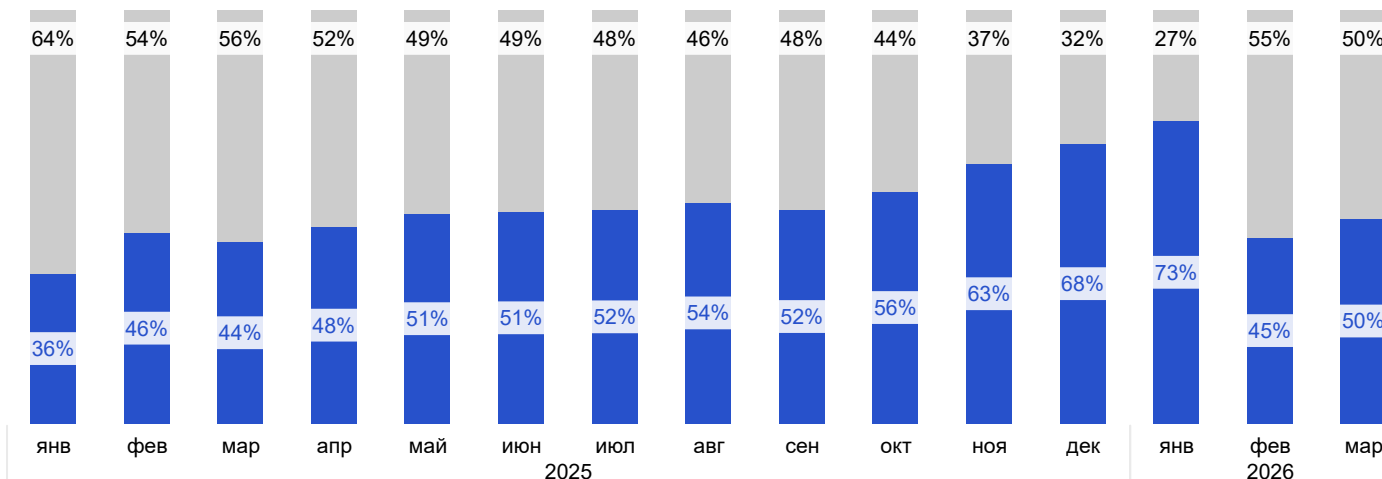


ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2025-2026 ГГ.

Класс: **ВСЕ КЛАССЫ**

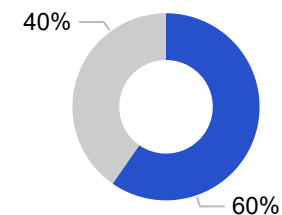
Кол-во лотов в сделках*, С-Петербург, шт

● Ипотека ● Нет



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2026г.

● Ипотека ● Нет



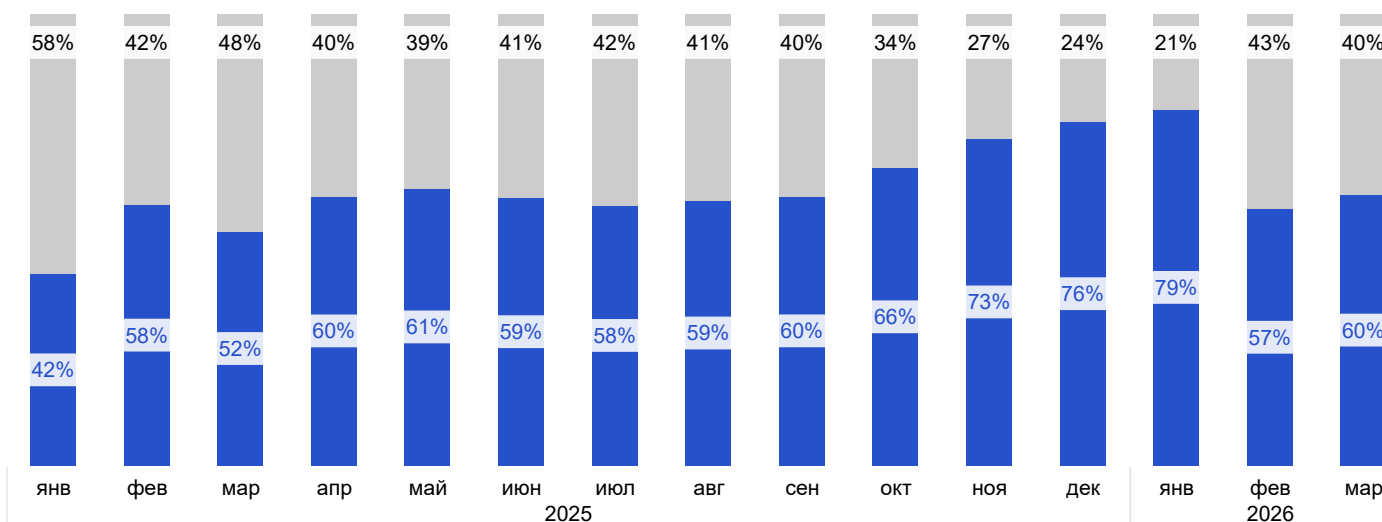
Период: [январь-февраль](#)

Динамика кол-ва лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Санкт-Петербург	1,9 тыс.	3,1 тыс.	↑ 59,2%
Ленинградская обл.	1,3 тыс.	2,4 тыс.	↑ 90,8%

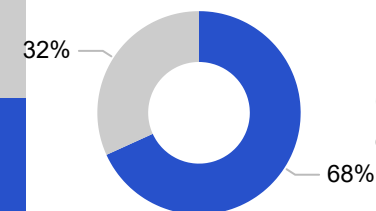
Кол-во лотов в сделках*, Ленинградская обл., шт

● Ипотека ● Нет



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2026г.

● Ипотека ● Нет



Динамика долей сделок с ипотекой

Локация	2025	2026	Динамика долей 26/25
Санкт-Петербург	41,9%	62,9%	↑ 50,08%
Ленинградская обл.	51,4%	71,1%	↑ 38,32%

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2025	2026
Санкт-Петербург	26,9	26,9
Ленинградская обл.	27,4	27,2

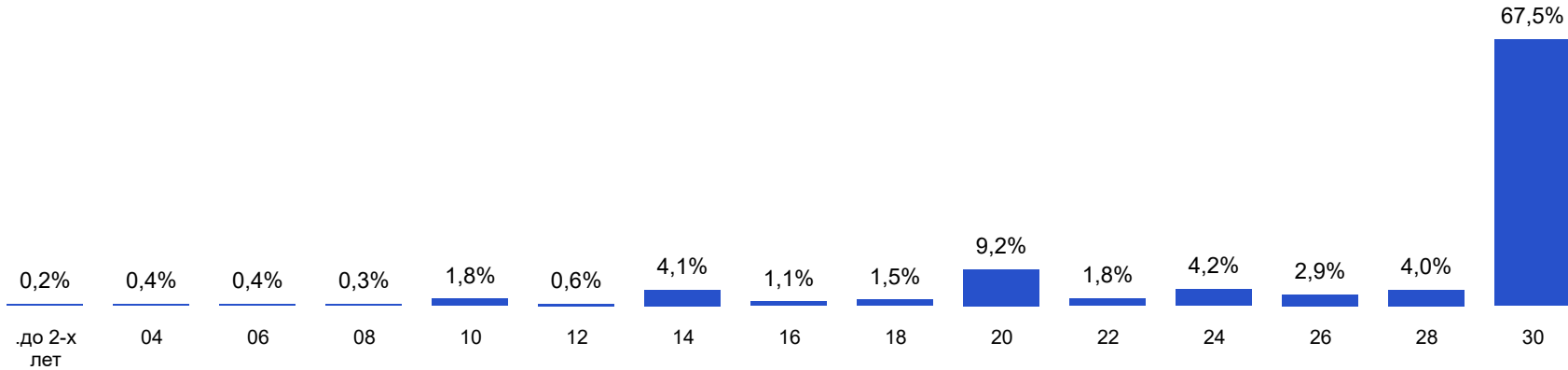
* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК ПО СРОКАМ ОБРЕМЕНЕНИЯ, 2026 Г.

Период: [январь-февраль](#)

Класс: [ВСЕ КЛАССЫ](#)

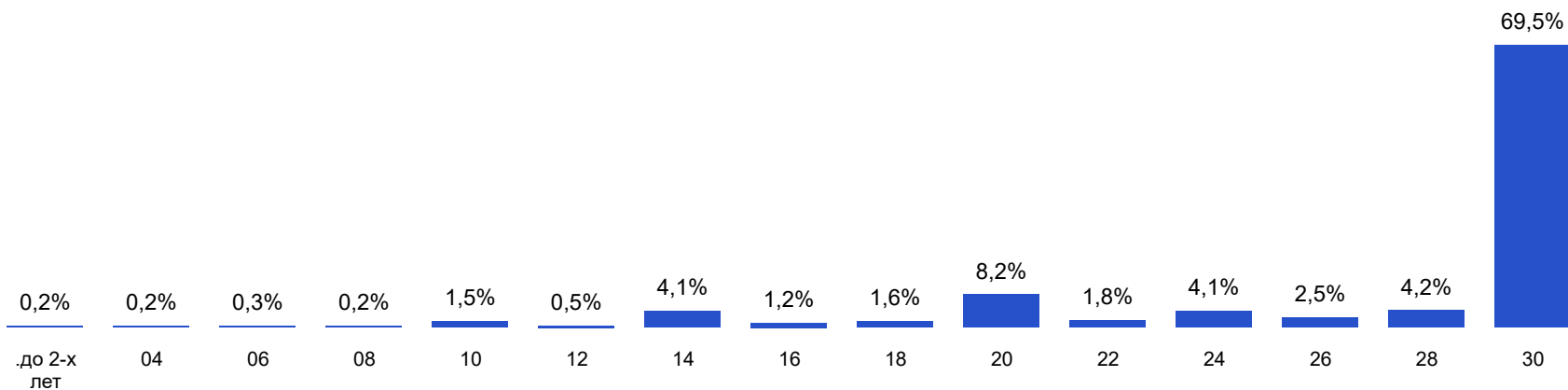
Распределение долей сделок с ипотекой по срокам обременения (годы). С-Петербург



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2025	2026
.Санкт-Петербург	27,3	26,6
Ленинградская обл.	27,5	27,0

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

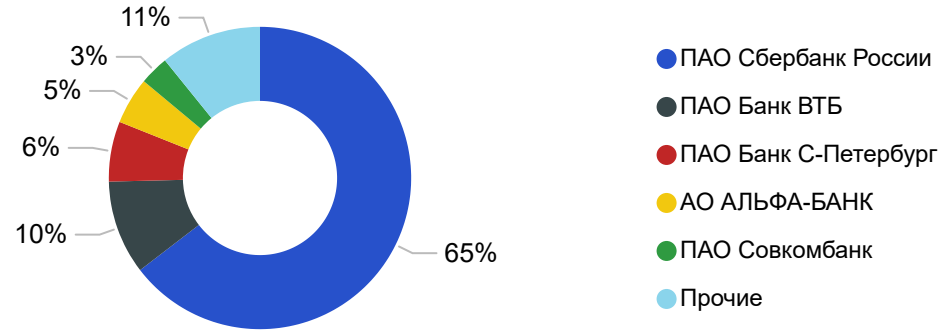


СТРУКТУРА БАНКОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ* С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК, 2026 Г.

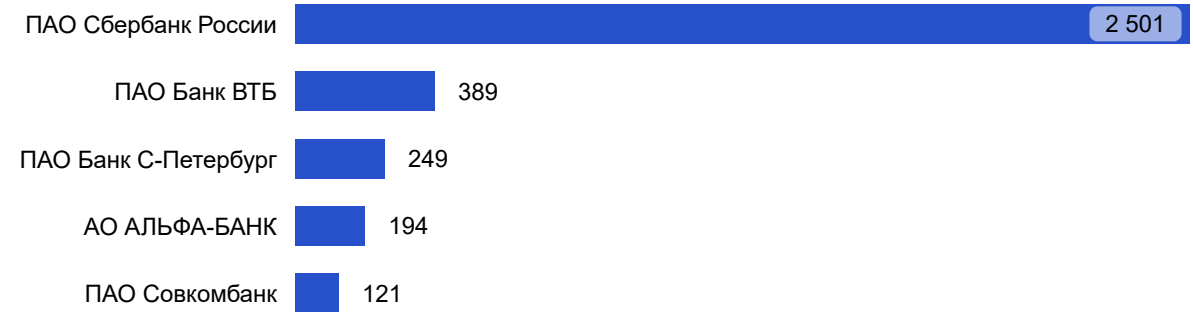
Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

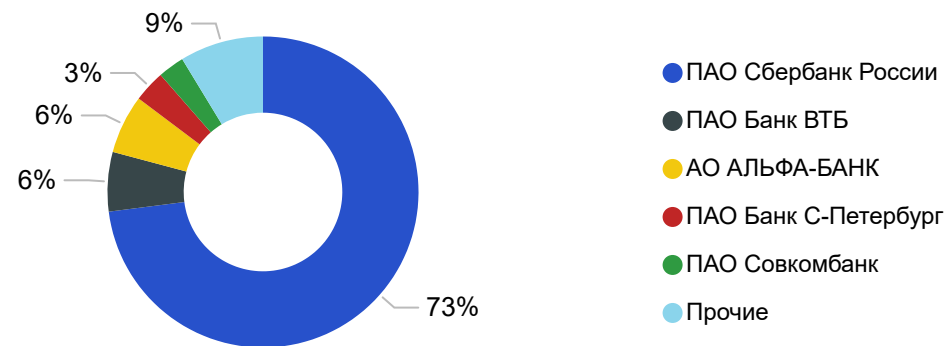
Доли залогодержателей в ипотечных сделках, С-Петербург



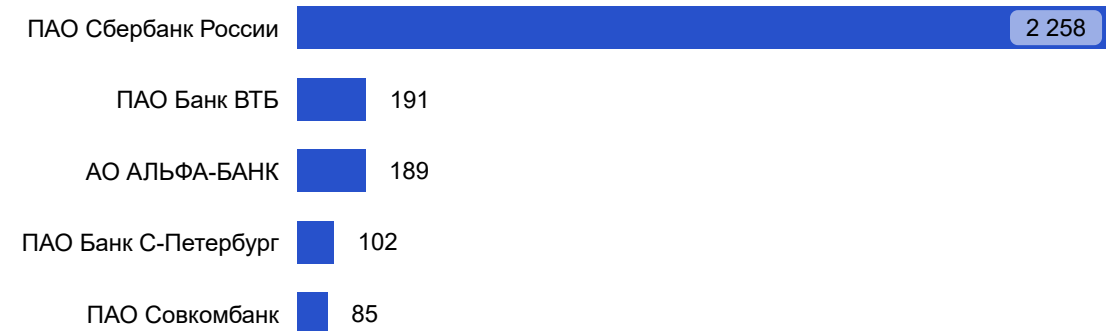
Топ-5 залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок, С-Петербург



Доли залогодержателей в ипотечных сделках, Ленинградская обл.



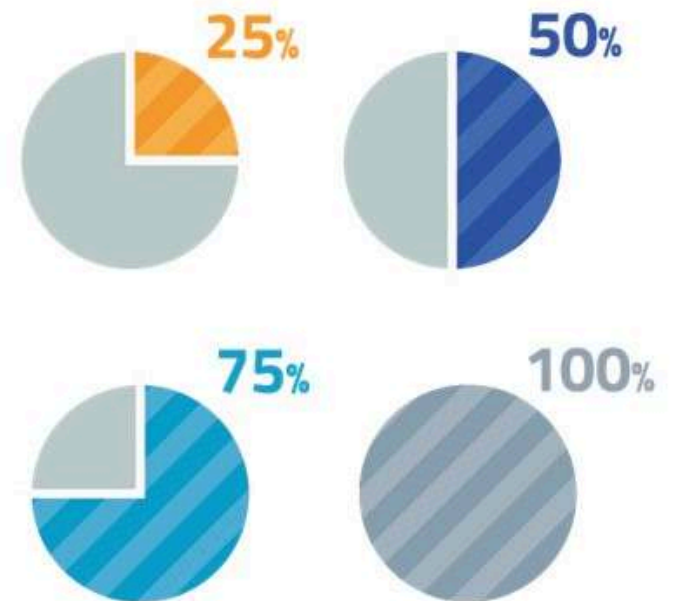
Топ-5 залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок, Ленинградская обл.



* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.



Строительство и проектные объемы

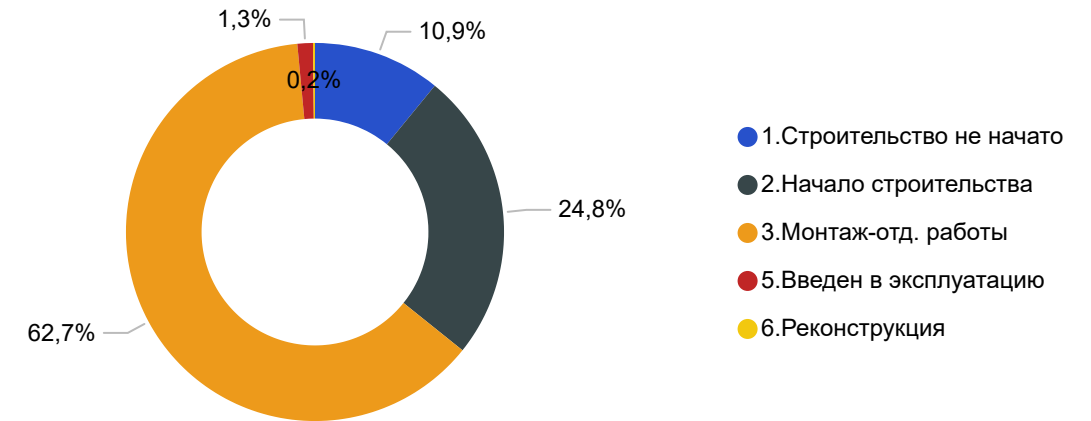
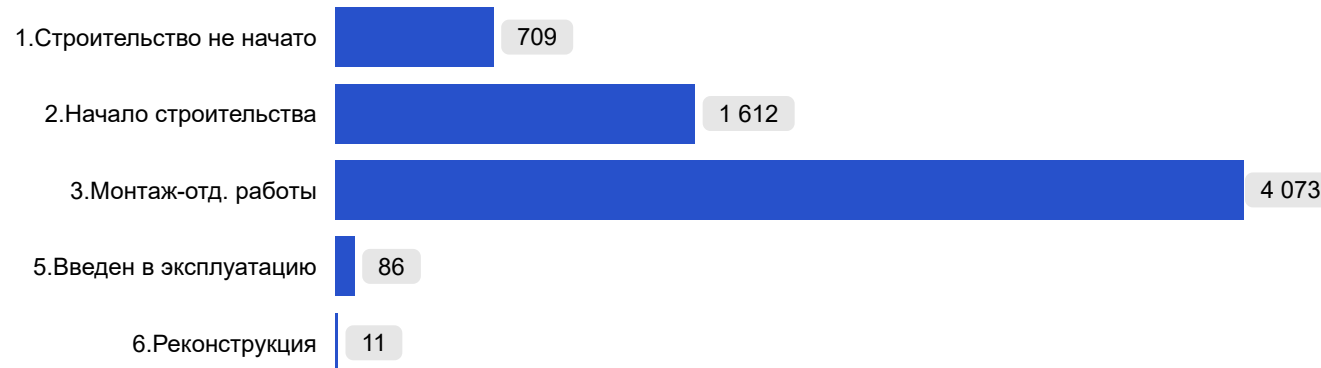


СТРУКТУРА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК НА ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА, 2026 Г.

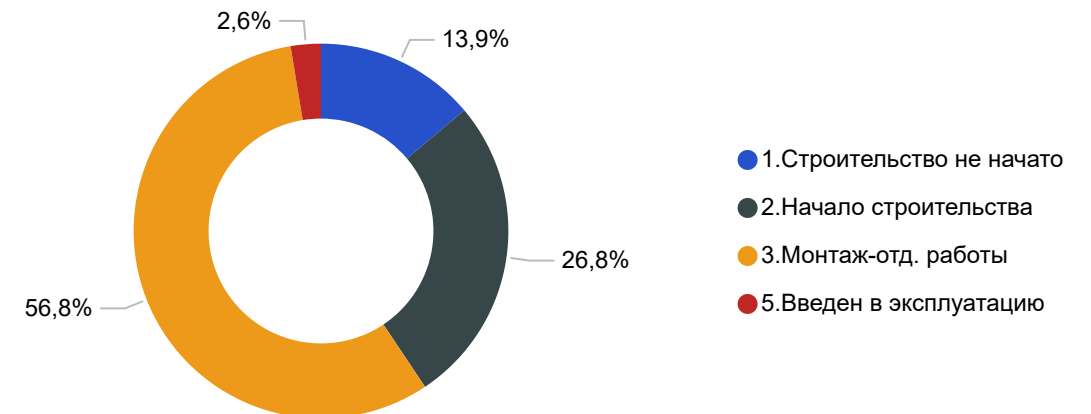
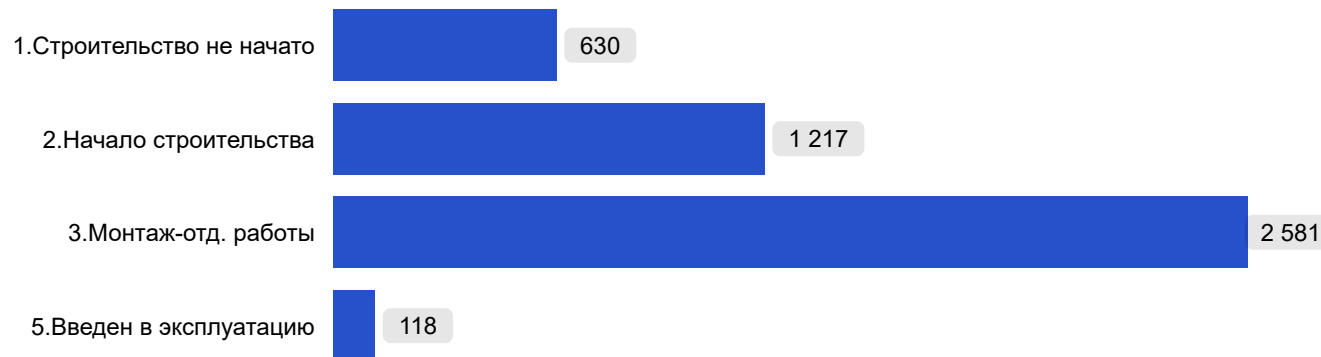
Период: январь-март

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

С-Петербург



Ленинградская обл.



* Данные за март 2026 г. неполные по дате договора.

