

bnMAP.pro

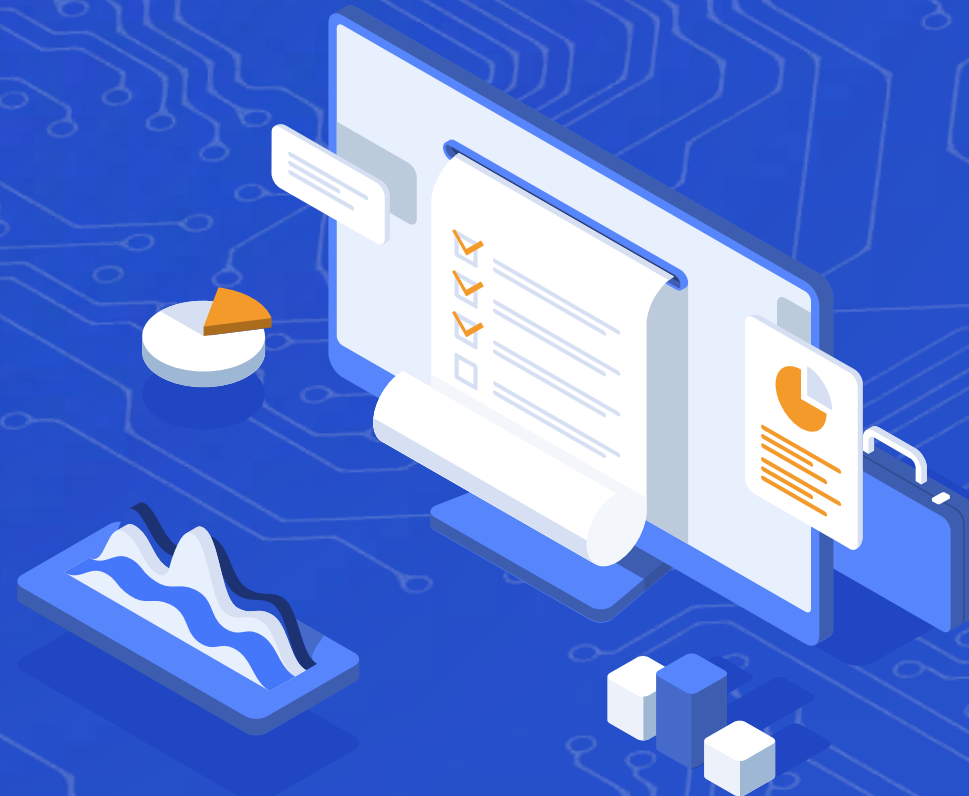
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

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.

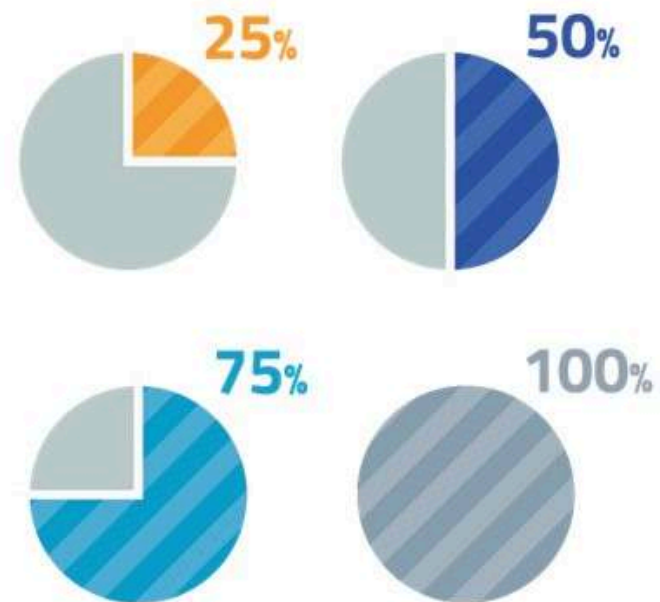
Ценообразование представлено на основе расчетных методов.

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.



Строительство и проектные объемы



СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕМОВ НА АПРЕЛЬ 2026

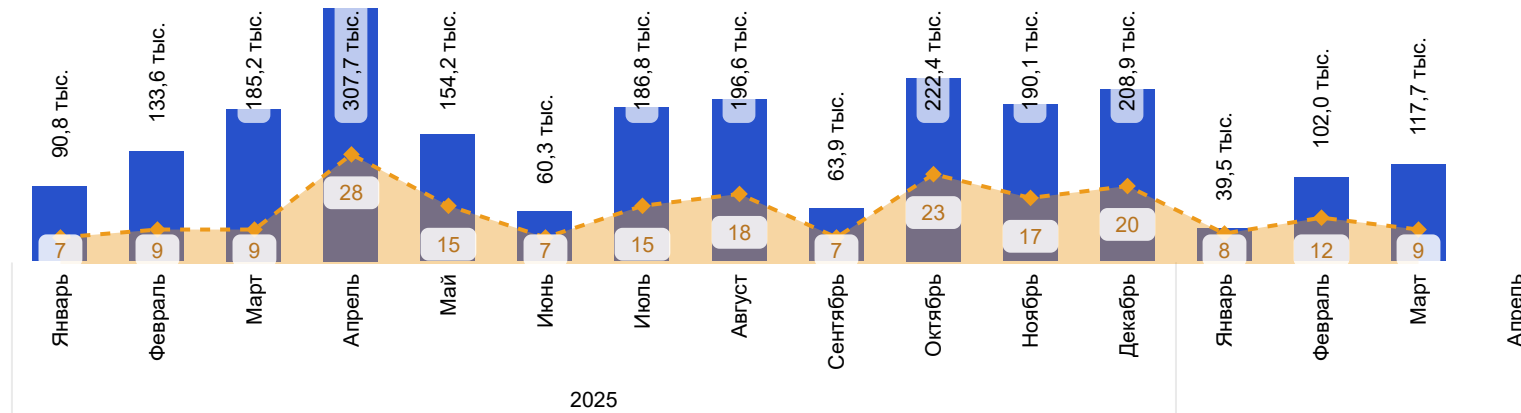
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж* в 2025-26гг

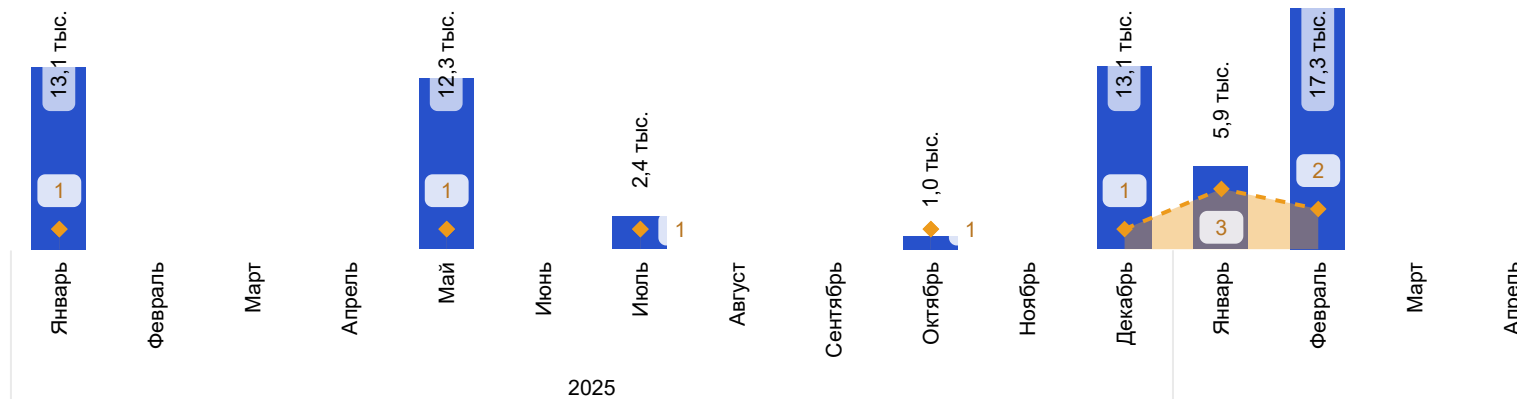
На стадии строительства

● Проектная площадь лотов по корпусам в продаже, кв.м ◆ Кол-во корпусов



Введенные в эксплуатацию

● Проектная площадь лотов по корпусам в продаже, кв.м ◆ Кол-во корпусов



* Корпуса жилых комплексов, лоты в которых впервые выставлены на экспозицию (по данным на апрель 2026 г.)

СТРУКТУРА И ДИНАМИКА ПРОЕКТНЫХ ОБЪЕМОВ НА АПРЕЛЬ 2026

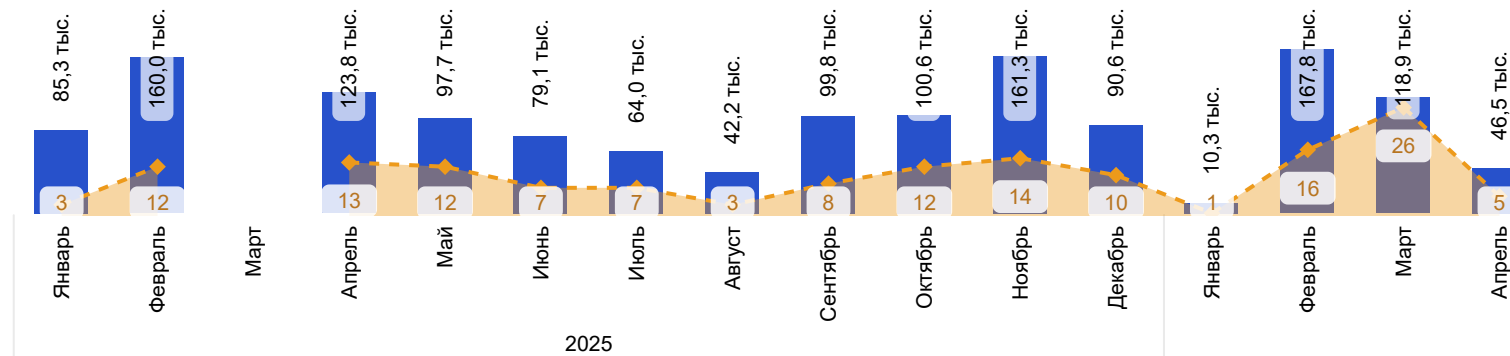
ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Динамика вывода проектных объемов жилых комплексов на старте продаж* в 2025-26гг

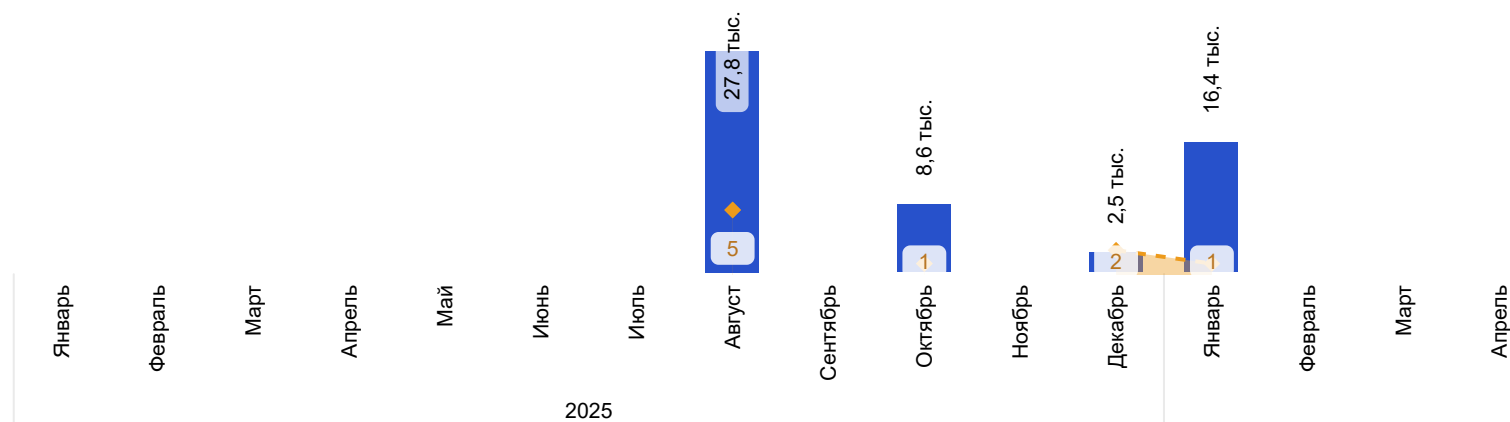
На стадии строительства

● Проектная площадь лотов по корпусам в продаже, кв.м ◆ Кол-во корпусов



Введенные в эксплуатацию

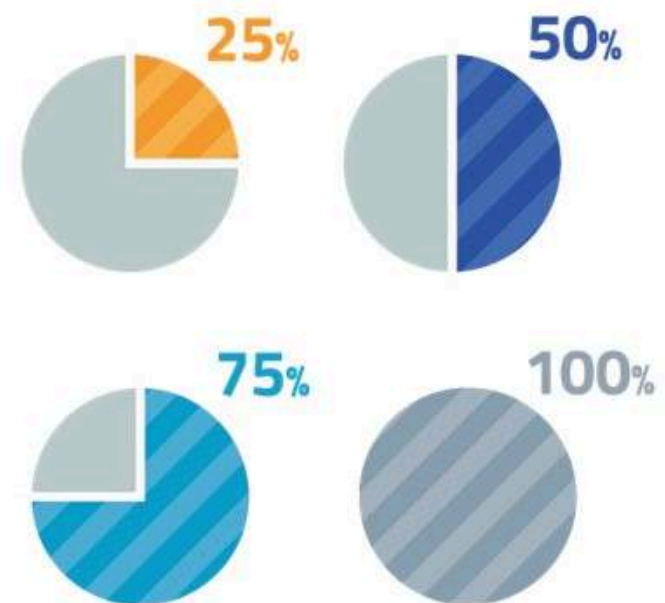
● Проектная площадь лотов по корпусам в продаже, кв.м ◆ Кол-во корпусов



* Корпуса жилых комплексов, лоты в которых впервые выставлены на экспозицию (по данным на апрель 2026 г.)



Предложение на экспозиции



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

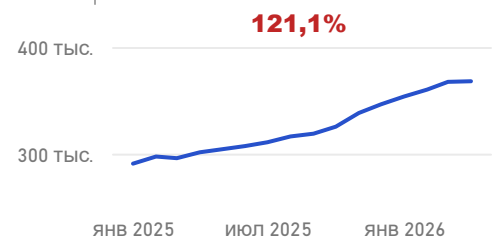
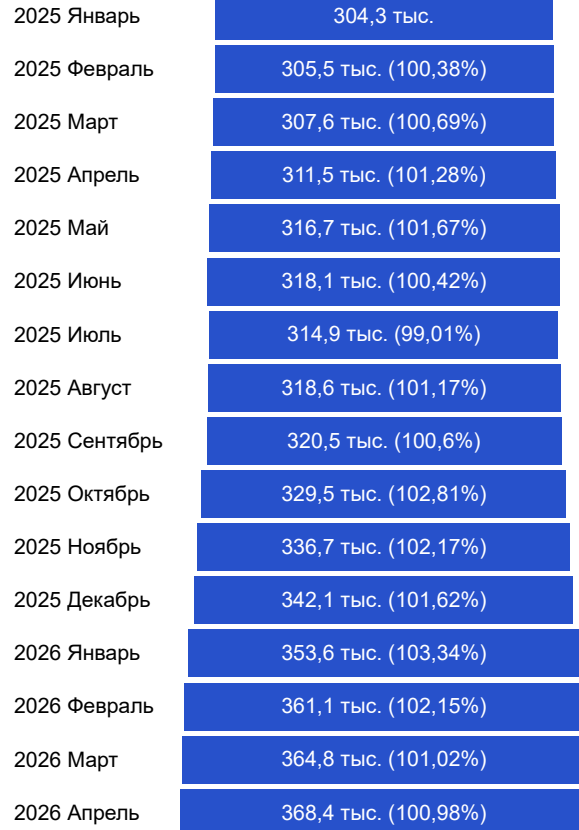
bnMAP.pro

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

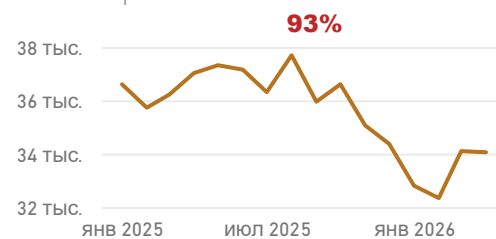
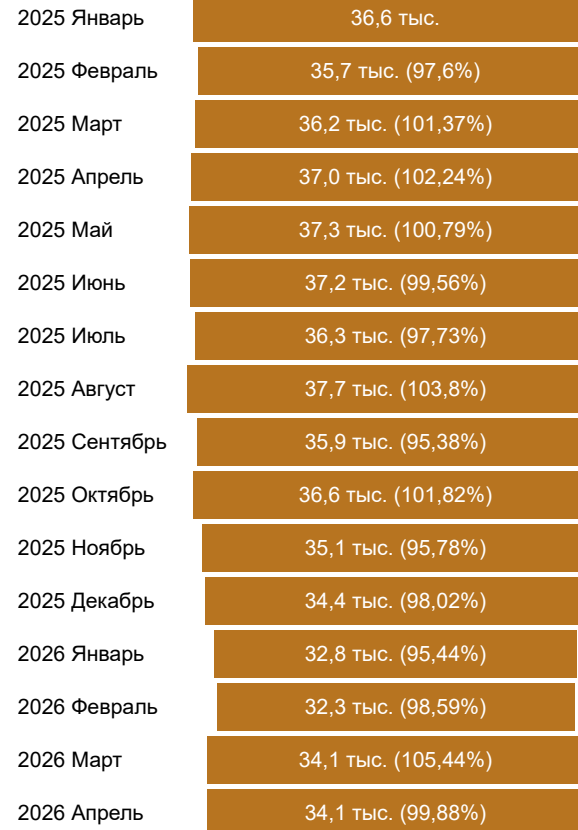
Цена кв.м.,руб

100%



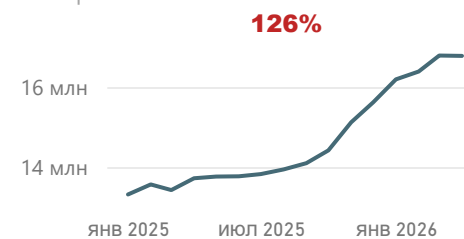
Кол-во лотов, шт

100%



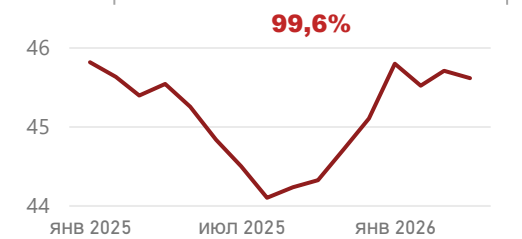
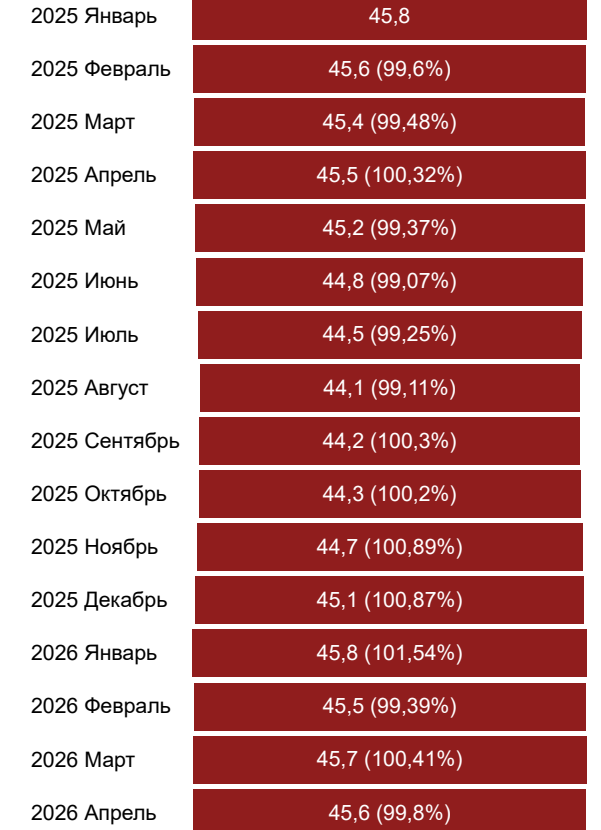
Ср.бюджет, руб

100%



Ср. площадь лота, кв.м

100%



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ 2025-2026ГГ.

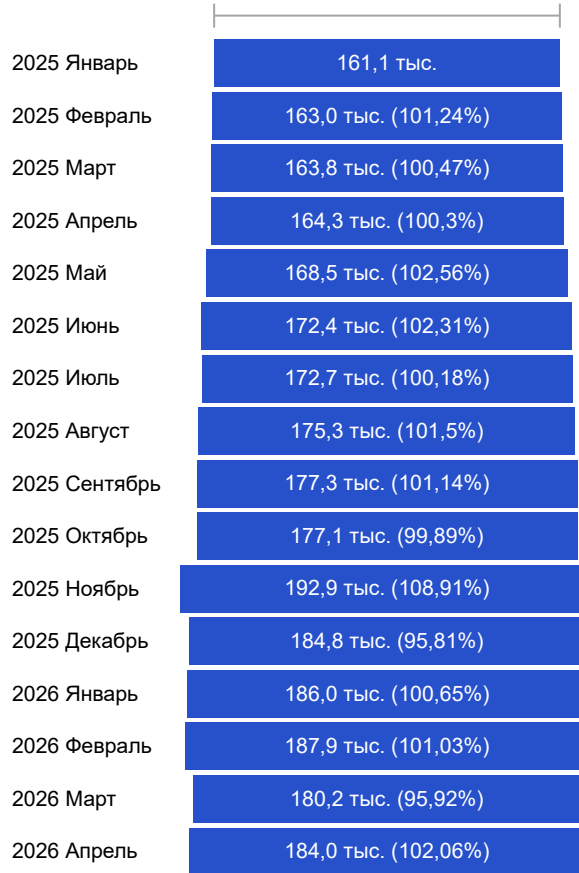
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.

Цена кв.м.,руб

100%

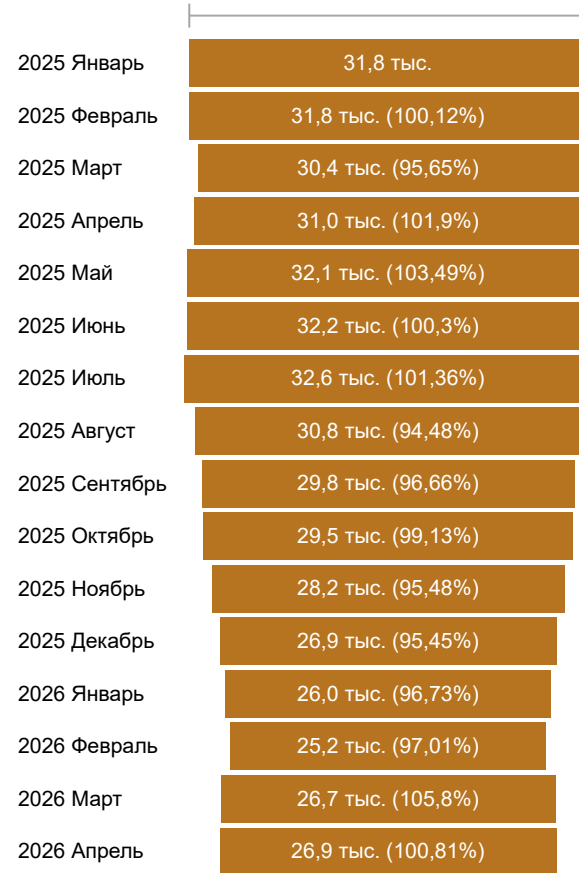


114,2%



Кол-во лотов, шт

100%

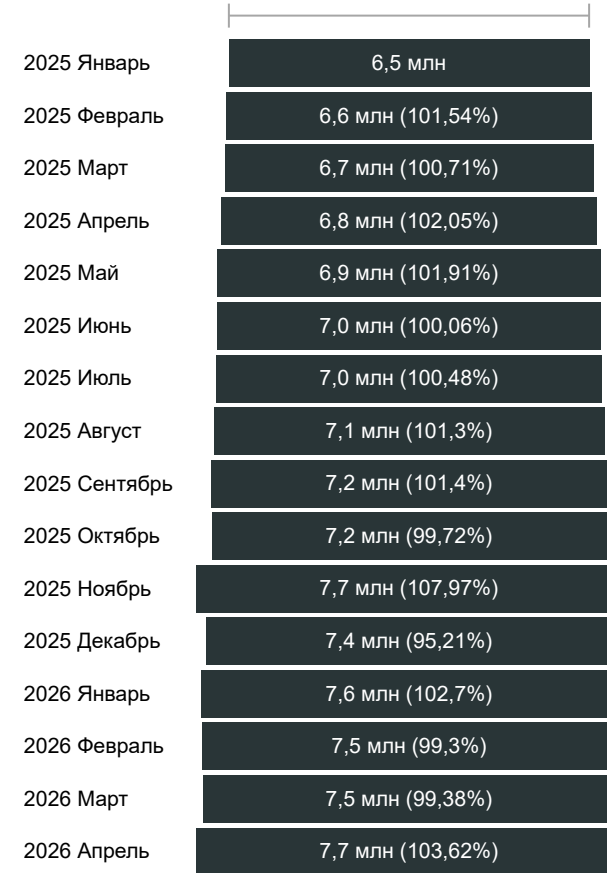


84,8%

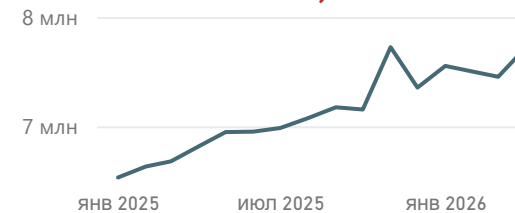


Ср. бюджет, руб

100%

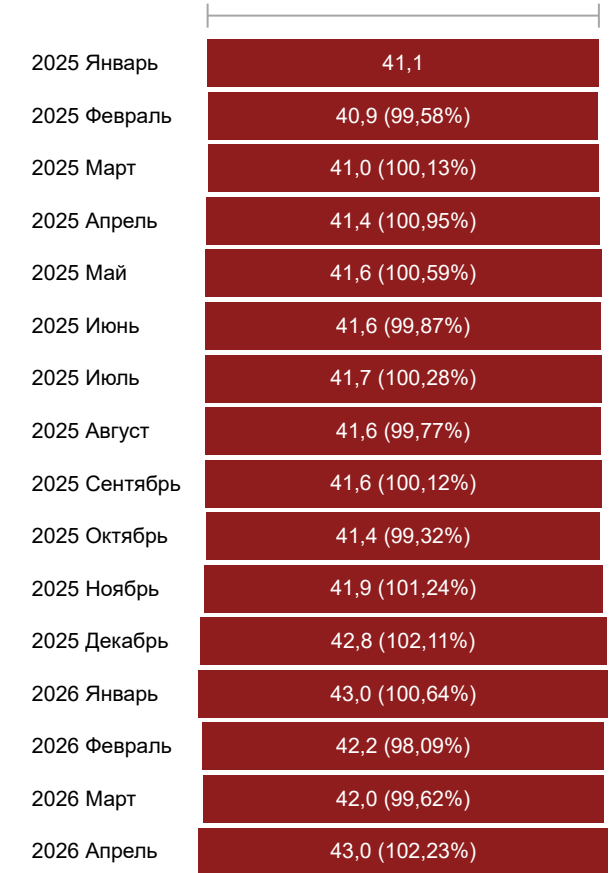


118,2%

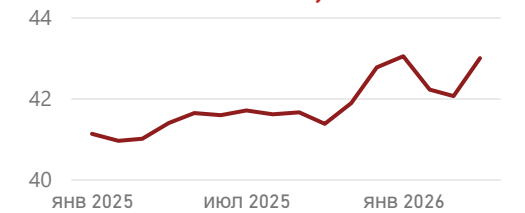


Ср. площадь лота, кв.м

100%



104,5%



ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ. РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ НА АПРЕЛЬ 2026

bnMAP.pro

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес	4. Премиум	5. Элитный
1. Строительство не начато					
ср/взв цена кв.м, руб.	224,0 тыс.	306,5 тыс.	545,3 тыс.	843,4 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	6,5 млн	13,9 млн	29,1 млн	70,4 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	29,2	45,4	53,4	83,5	
общая пл. в продаже, кв м	5,9 тыс.	111,9 тыс.	46,2 тыс.	7,2 тыс.	
2. Работы нулевого цикла					
ср/взв цена кв.м, руб.	184,7 тыс.	337,4 тыс.	471,4 тыс.	782,3 тыс.	1 067,2 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	9,2 млн	15,4 млн	26,7 млн	61,3 млн	99,2 млн
Ср.площадь лота, кв.м	49,6	45,6	56,7	78,4	92,9
общая пл. в продаже, кв м	1,8 тыс.	208,7 тыс.	81,0 тыс.	13,6 тыс.	2,9 тыс.
3. Начало монтажных работ					
ср/взв цена кв.м, руб.	186,6 тыс.	301,0 тыс.	446,3 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	8,8 млн	11,6 млн	24,1 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	47,3	38,4	54,0		
общая пл. в продаже, кв м	7,5 тыс.	59,9 тыс.	16,7 тыс.		
4. Монтажные и отделочные работы					
ср/взв цена кв.м, руб.	235,2 тыс.	280,6 тыс.	498,6 тыс.	928,5 тыс.	1 158,9 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	8,5 млн	10,8 млн	27,9 млн	77,3 млн	124,5 млн
Ср.площадь лота, кв.м	36,2	38,6	55,9	83,2	107,5
общая пл. в продаже, кв м	157,3 тыс.	358,9 тыс.	188,5 тыс.	7,1 тыс.	5,3 тыс.
6. Введен в эксплуатацию					
ср/взв цена кв.м, руб.	229,4 тыс.	298,1 тыс.	432,8 тыс.	664,4 тыс.	1 490,3 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	9,6 млн	14,9 млн	29,3 млн	75,4 млн	689,1 млн
Ср.площадь лота, кв.м	41,8	50,1	67,8	113,5	462,4
общая пл. в продаже, кв м	12,3 тыс.	144,3 тыс.	55,9 тыс.	23,5 тыс.	4,2 тыс.
7. Реконструкция					
ср/взв цена кв.м, руб.		325,6 тыс.	657,2 тыс.	920,0 тыс.	1 262,6 тыс.
ср/взв бюджет, руб.		11,9 млн	26,5 млн	65,5 млн	403,8 млн
Ср.площадь лота, кв.м		36,6	40,3	71,2	319,8
общая пл. в продаже, кв м		11,4 тыс.	18,8 тыс.	0,7 тыс.	1,6 тыс.

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И ПЛОЩАДИ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ ПО СТАДИЯМ СТРОИТЕЛЬСТВА И КЛАССАМ. РАСЧЕТ ПО АГРЕГИРОВАННЫМ ЗНАЧЕНИЯМ КОРПУСОВ НА АПРЕЛЬ 2026

bnMAP.pro

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.

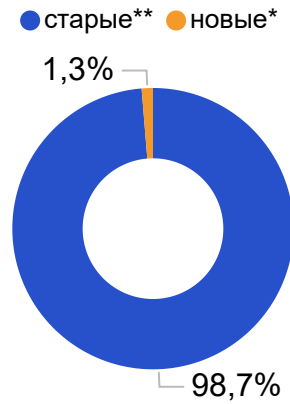
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Стадия строительства	1. Эконом	2. Комфорт	3. Бизнес
1. Строительство не начато			
ср/взв цена кв.м, руб.	177,7 тыс.	191,5 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	7,7 млн	11,1 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	43,2	58,2	
общая пл. в продаже, кв м	25,0 тыс.	64,7 тыс.	
2. Работы нулевого цикла			
ср/взв цена кв.м, руб.	137,6 тыс.	180,2 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	5,7 млн	7,5 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	41,7	41,8	
общая пл. в продаже, кв м	21,0 тыс.	133,4 тыс.	
3. Начало монтажных работ			
ср/взв цена кв.м, руб.	125,0 тыс.	180,1 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	5,0 млн	8,4 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	39,9	46,8	
общая пл. в продаже, кв м	1,0 тыс.	54,9 тыс.	
4. Монтажные и отделочные работы			
ср/взв цена кв.м, руб.	165,2 тыс.	188,2 тыс.	1 200,0 тыс.
ср/взв бюджет, руб.	6,9 млн	8,0 млн	101,3 млн
Ср.площадь лота, кв.м	41,9	42,7	84,4
общая пл. в продаже, кв м	126,8 тыс.	463,6 тыс.	0,8 тыс.
6. Введен в эксплуатацию			
ср/взв цена кв.м, руб.	154,2 тыс.	184,8 тыс.	
ср/взв бюджет, руб.	6,5 млн	7,5 млн	
Ср.площадь лота, кв.м	42,2	40,6	
общая пл. в продаже, кв м	132,9 тыс.	131,0 тыс.	
7. Реконструкция			
ср/взв цена кв.м, руб.	155,0 тыс.		
ср/взв бюджет, руб.	5,0 млн		
Ср.площадь лота, кв.м	32,0		
общая пл. в продаже, кв м	1,8 тыс.		

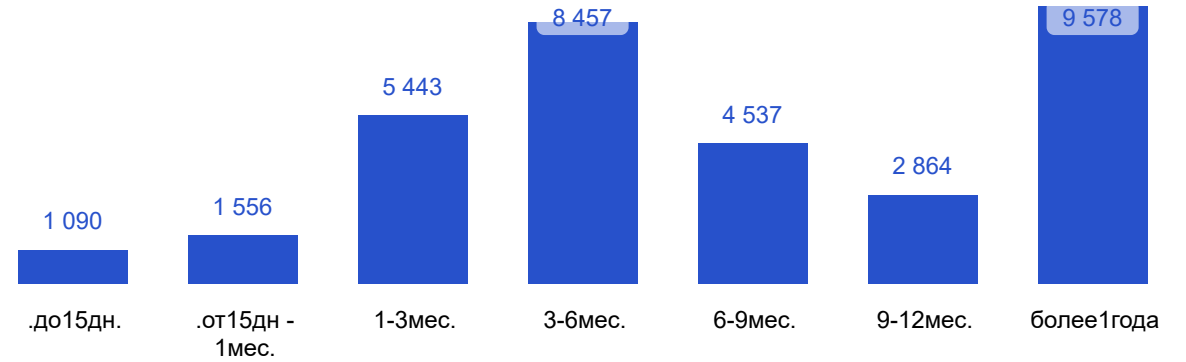
АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ НА 10.04.2026

Соотношение кол-ва новых и старых лотов в прайсе

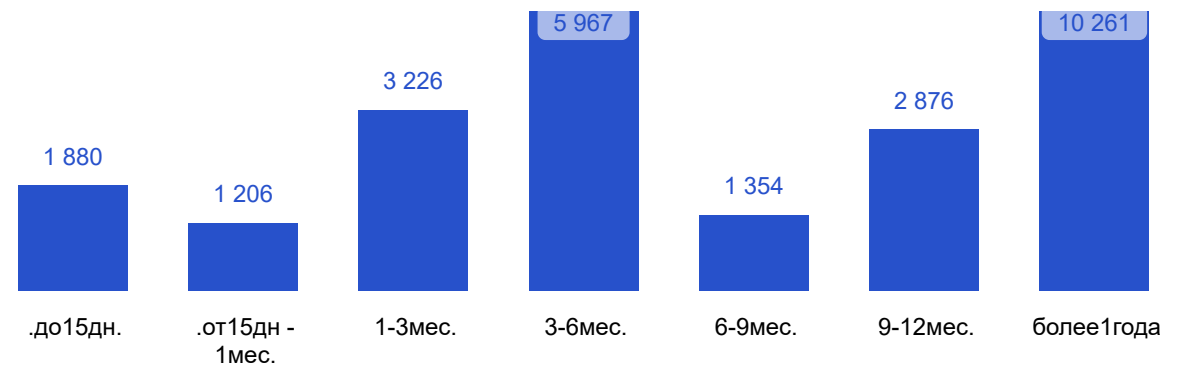
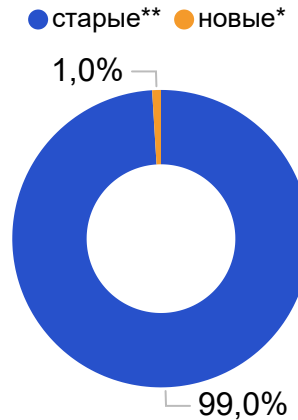
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Распределение кол-ва лотов в прайсе по сроку экспонирования



ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.



* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ НА 10.04.2026

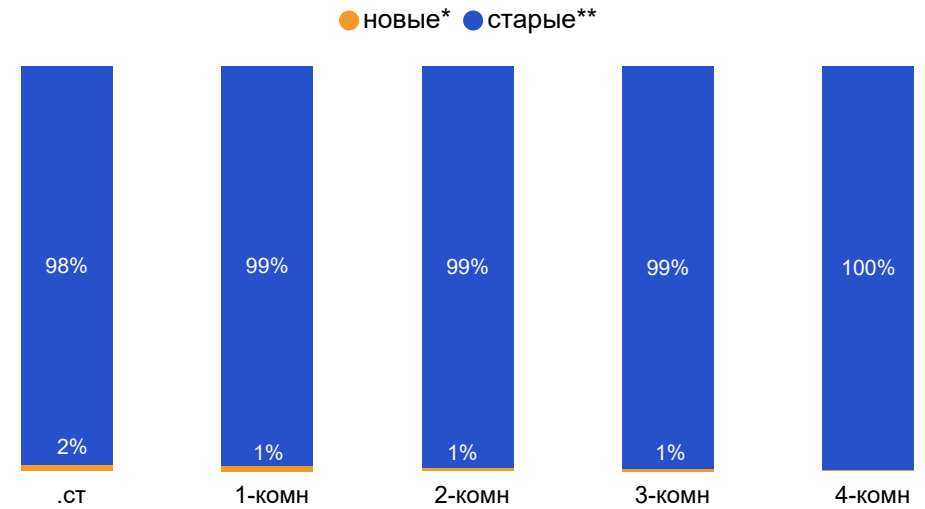
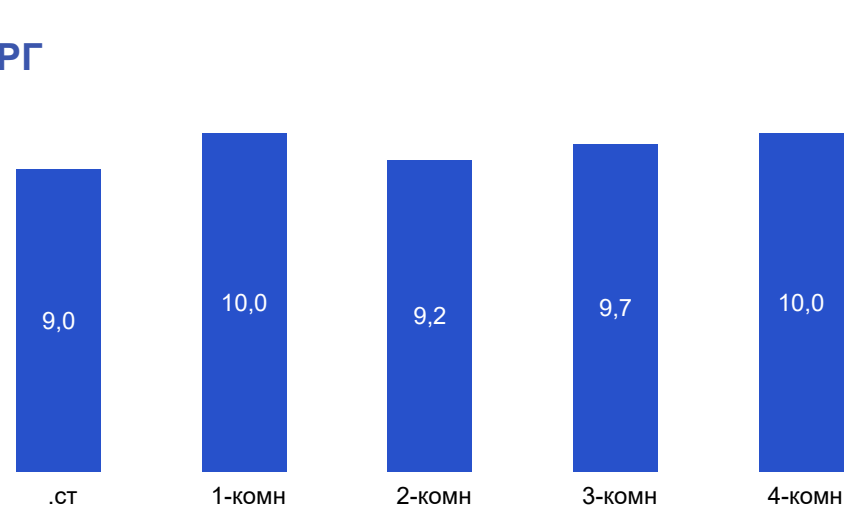
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

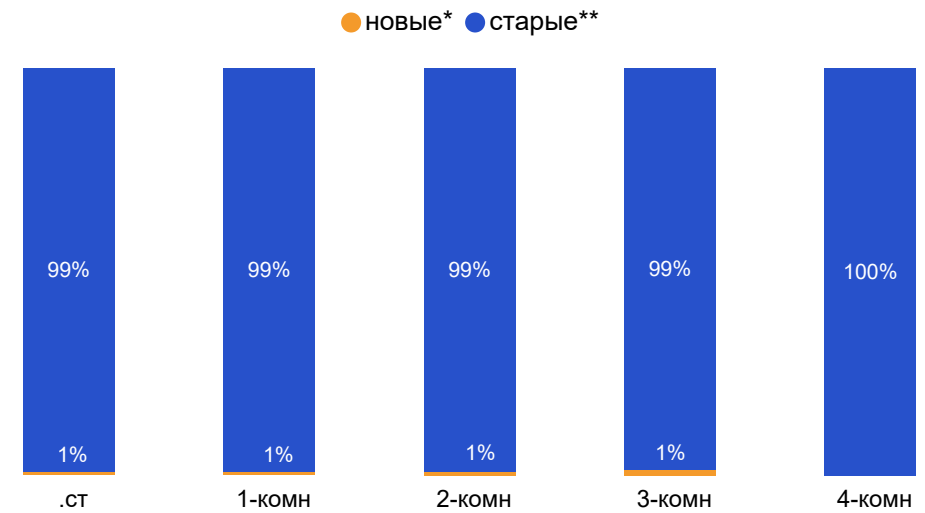
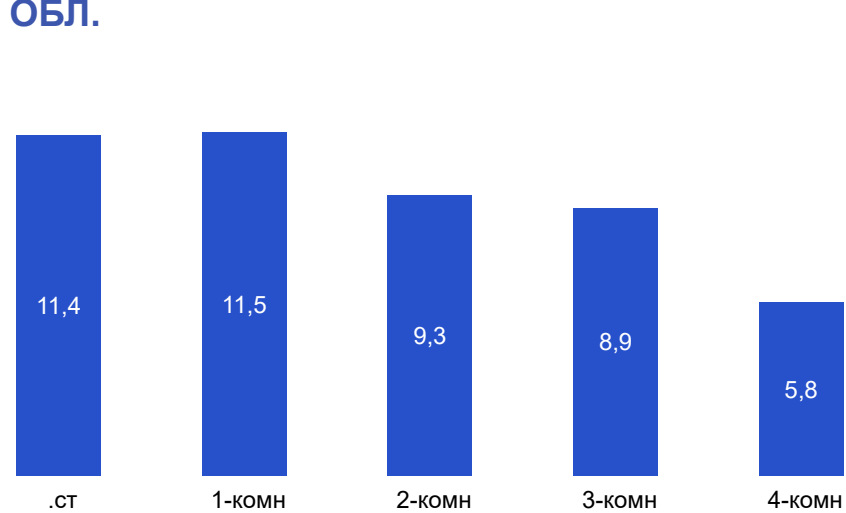
Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.

Структура кол-ва лотов в прайсе

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.



* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

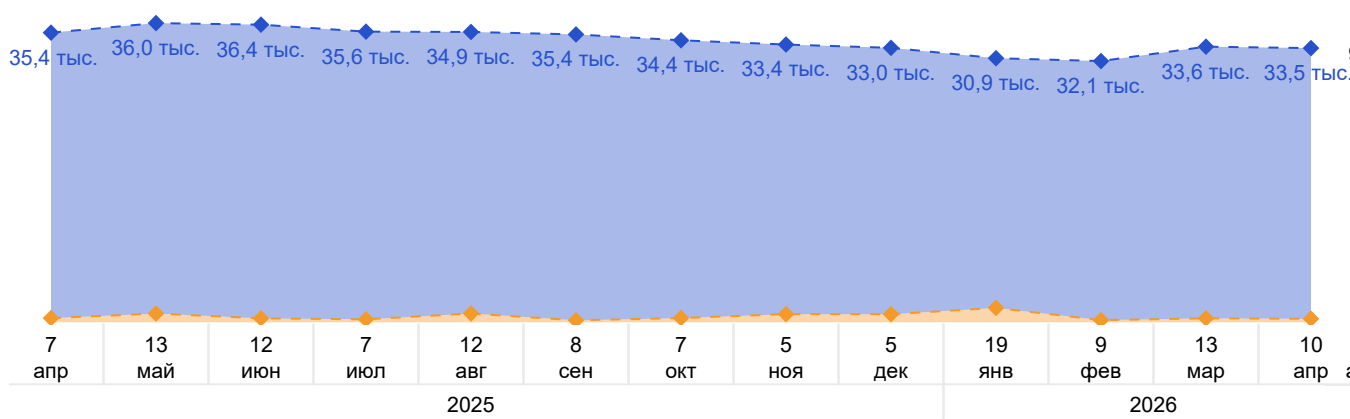
АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ И ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ 2025-2026ГГ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

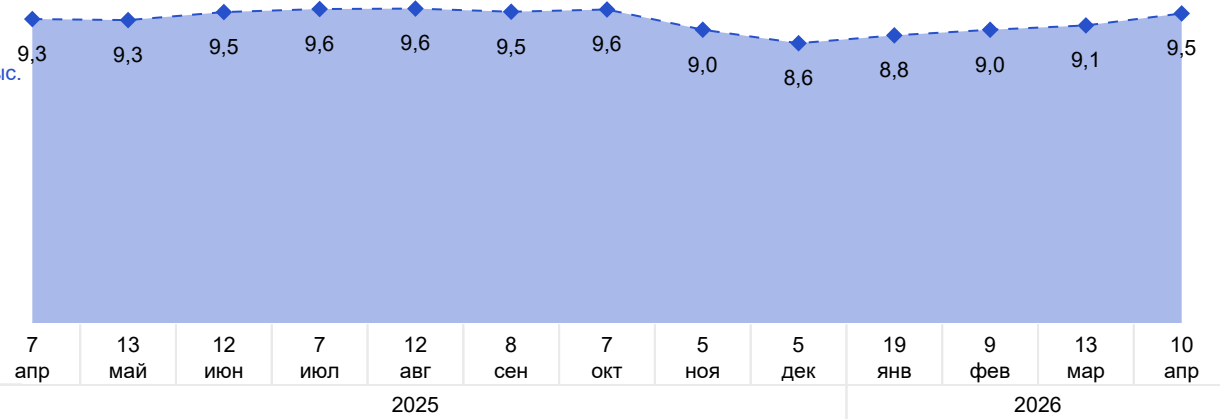
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Структура кол-ва лотов в прайсе

◆ новые* ◆ старые**

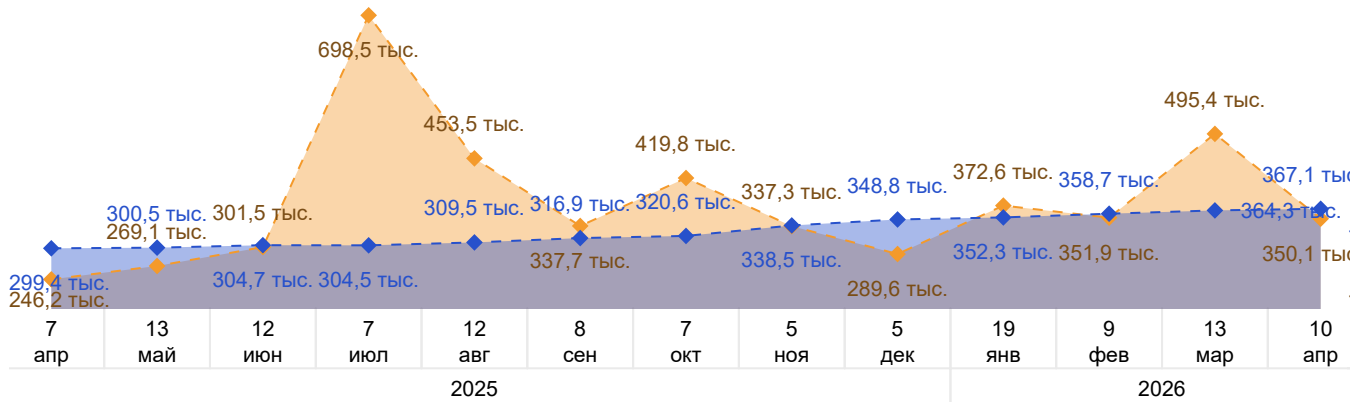


Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.



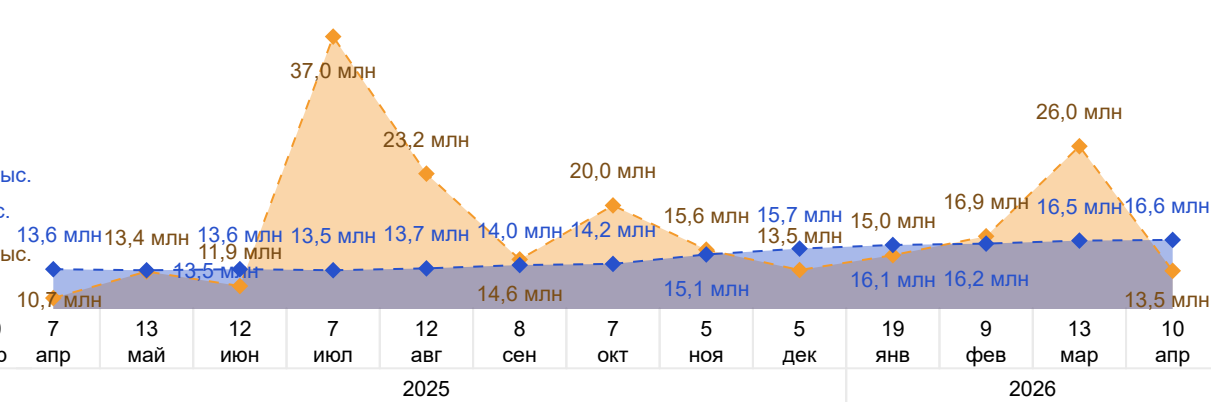
Средняя цена кв.м лота, руб.

◆ новые* ◆ старые**



Средний бюджет покупки лота, руб.

◆ новые* ◆ старые**



* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

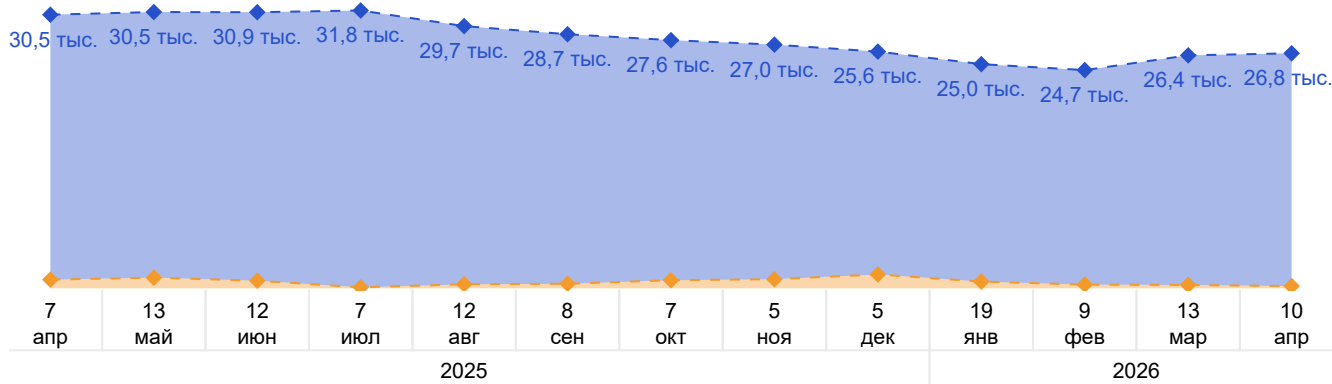
АНАЛИЗ ЛОТОВ В ПРАЙСЕ ПО СРОКАМ ЭКСПОЗИЦИИ И ДИНАМИКЕ ЦЕНЫ 2025-2026ГГ.

ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.

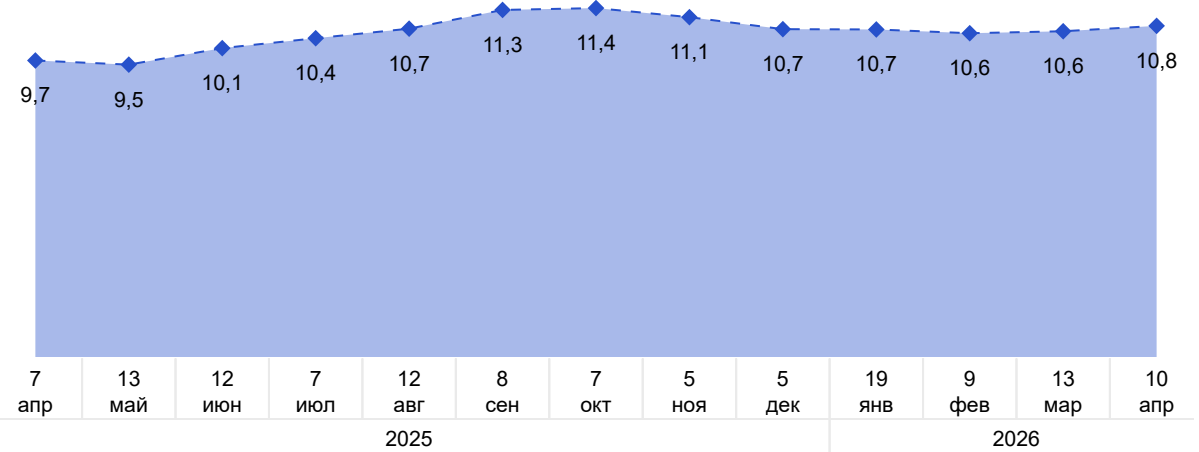
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Структура кол-ва лотов в прайсе

◆ новые* ◆ старые**

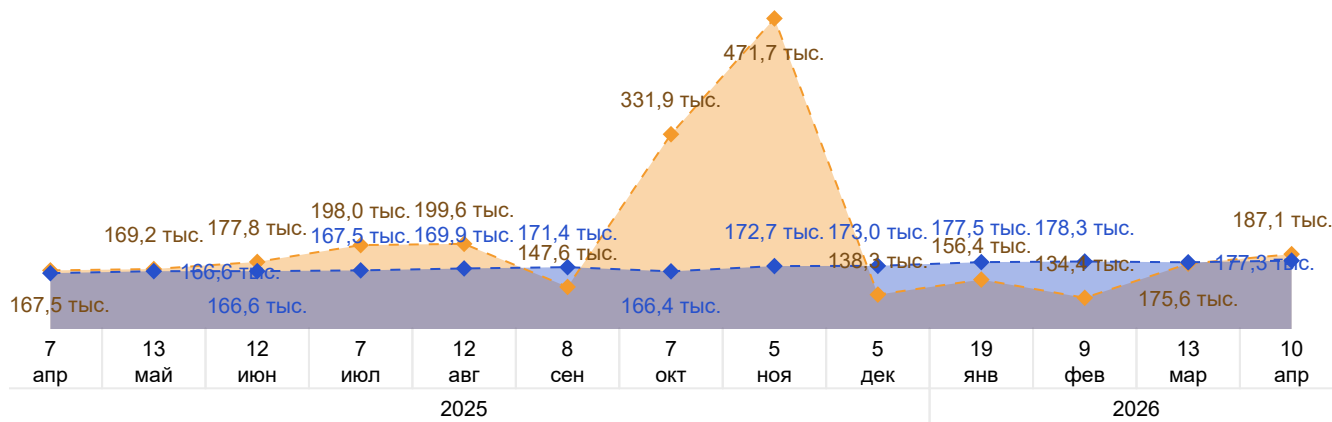


Средний срок пребывания лота в прайсе, мес.



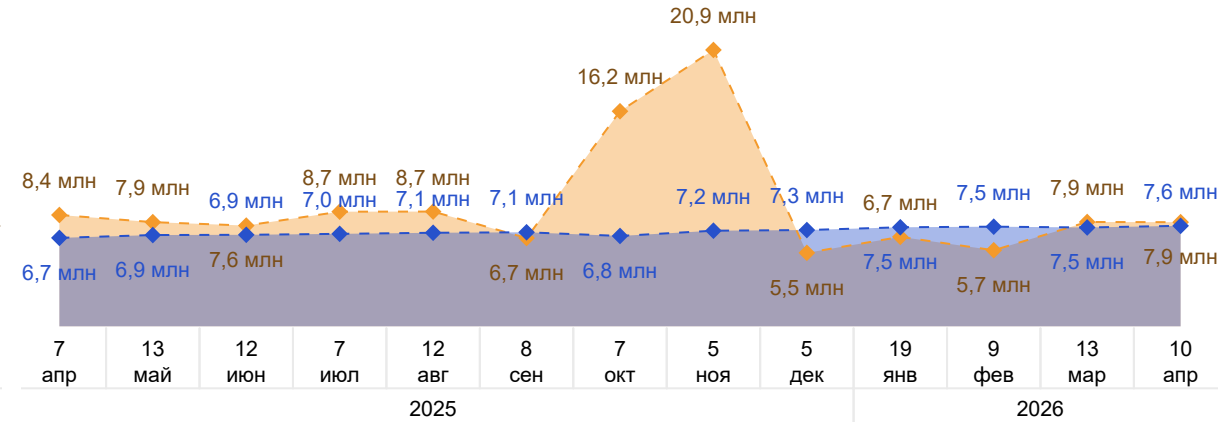
Средняя цена кв.м лота, руб.

◆ новые* ◆ старые**



Средний бюджет покупки лота, руб.

◆ новые* ◆ старые**

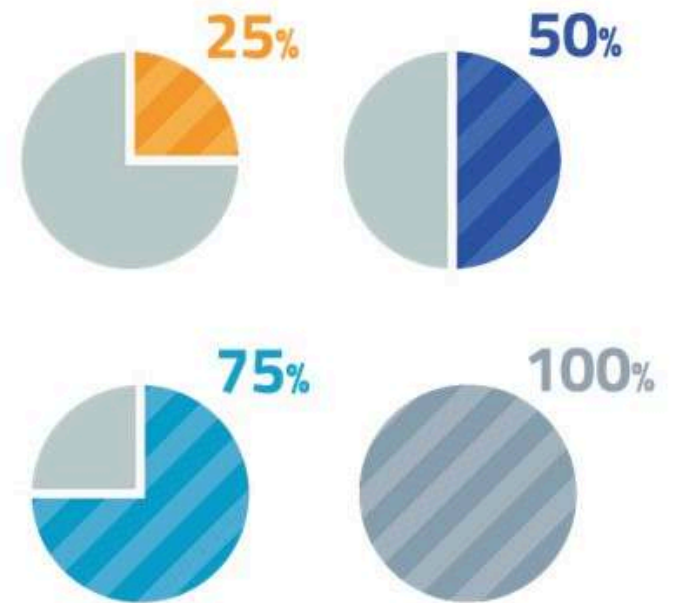


* Лоты, впервые выставленные на экспозицию в прайсе на текущую дату

** Лоты, находящиеся в прайсах в предыдущие периоды

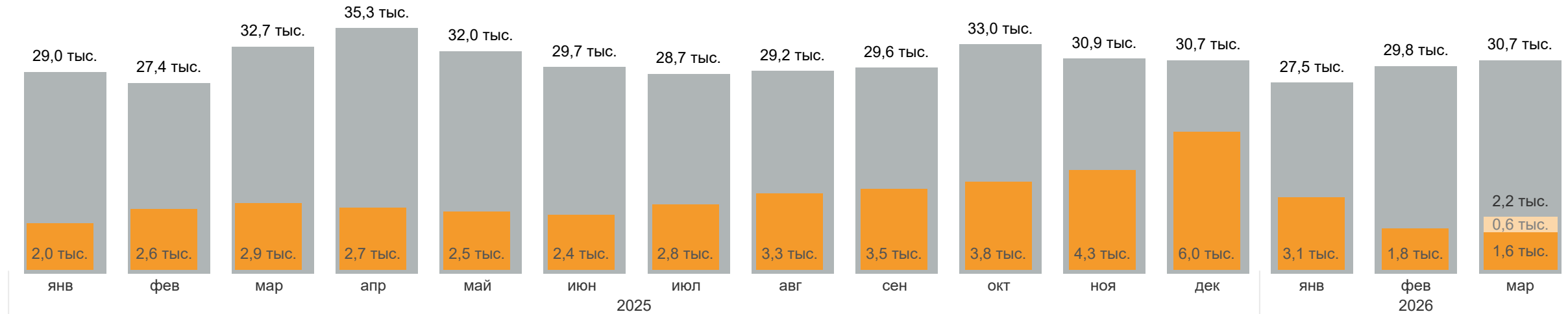


Динамика коэффициента поглощения

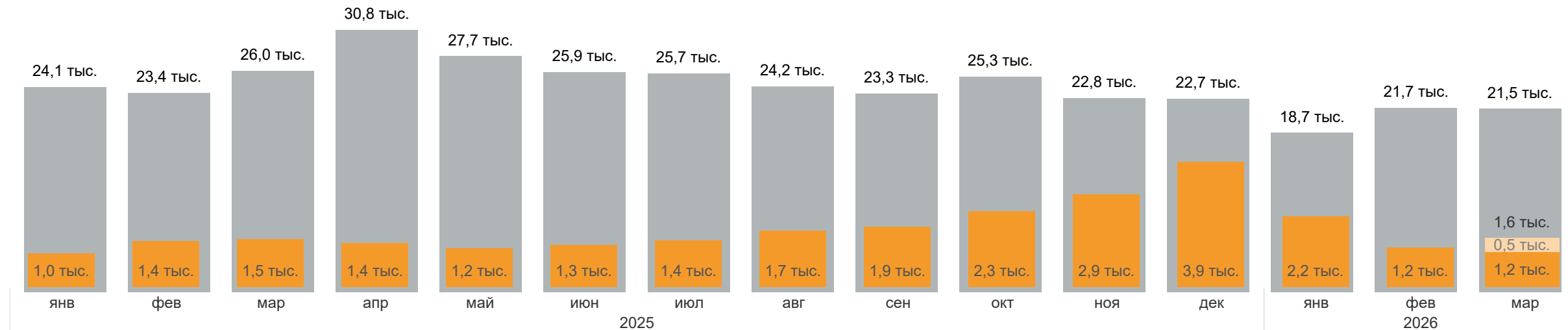


СООТНОШЕНИЕ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ И В СДЕЛКАХ* В РЫНОК 2025-2026 ГГ.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.



■ Среднемесячное кол-во уникальных лотов в прайсах (кроме корпусов ВВЭ) ■ Кол-во лотов в сделках в корпусах, представленных в прайсах ■ Прогнозные данные

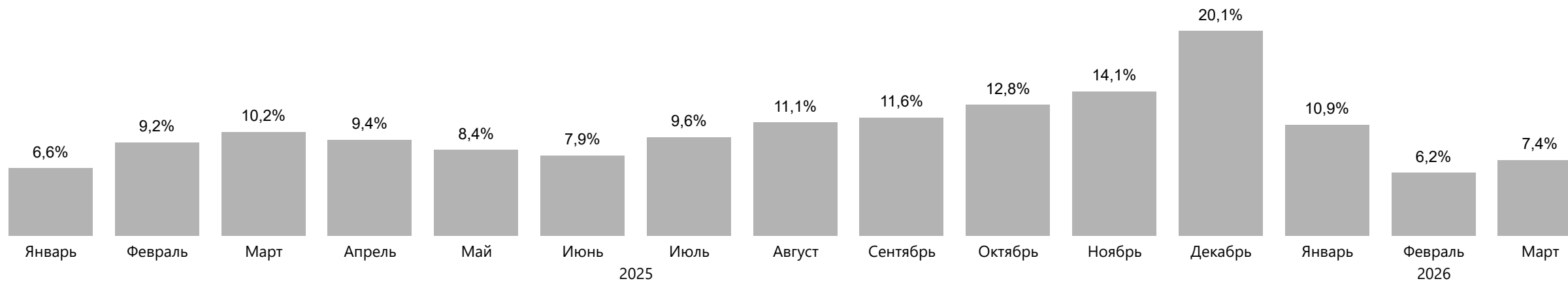
* Фактические данные по сделкам за март 2026 г. неполные по дате договора, представлены как факт+прогноз.

СООТНОШЕНИЕ ЛОТОВ НА ЭКСПОЗИЦИИ И В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2025-2026*ГГ.

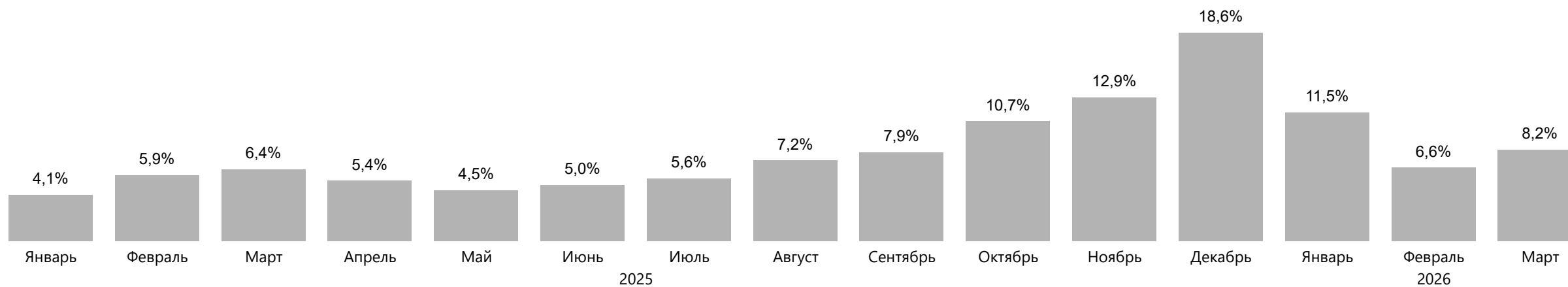
bnMAP.pro

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛ.



* Фактические данные по сделкам за март 2026 г. неполные по дате договора, представлены с учётом прогноза.

** Из расчета исключены корпуса, введенные в эксплуатацию.