



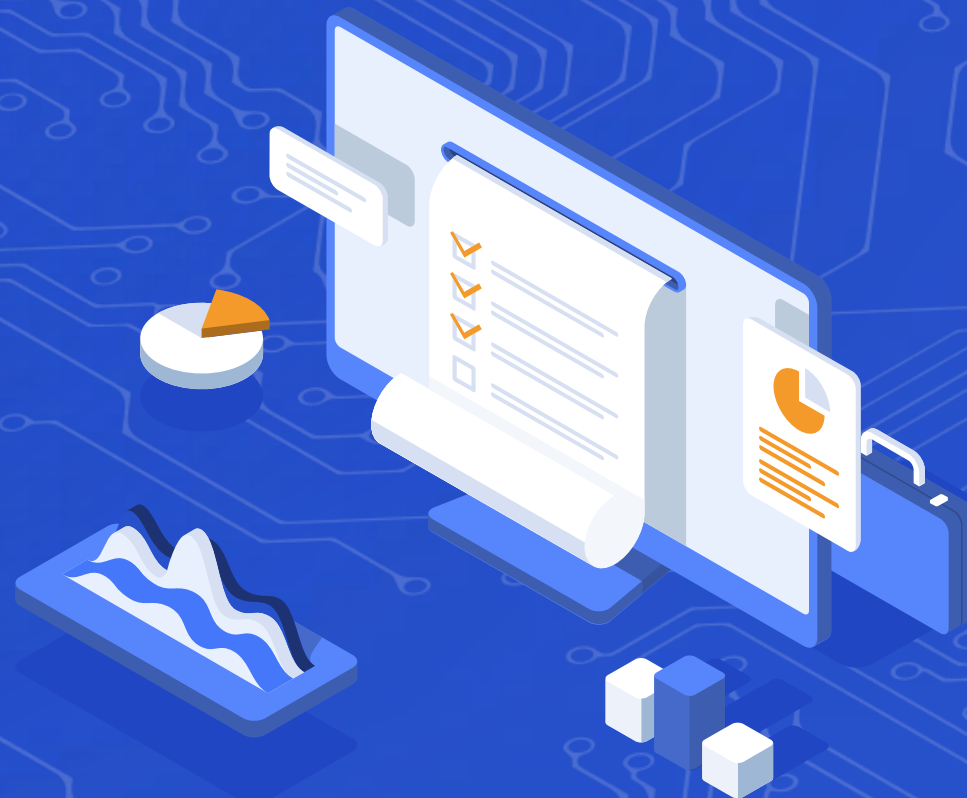
Цифровой сервис мониторинга
и анализа рынка новостроек

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.

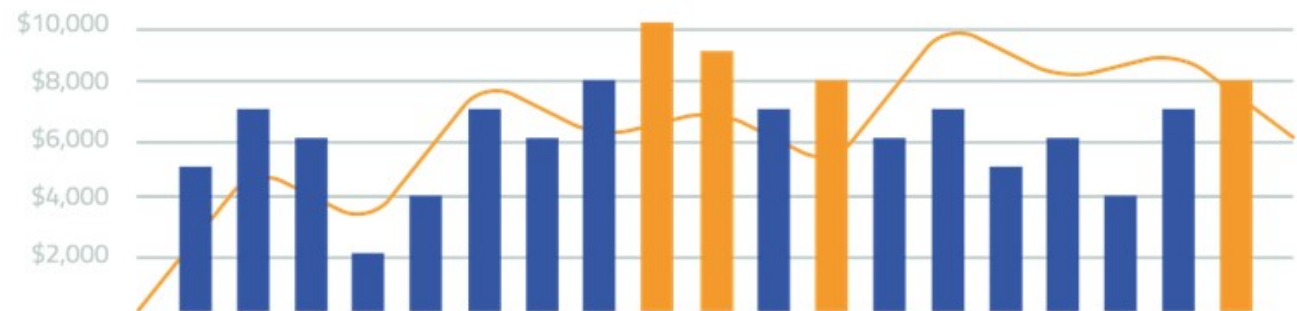
Ценообразование представлено на основе расчетных методов.

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.

1

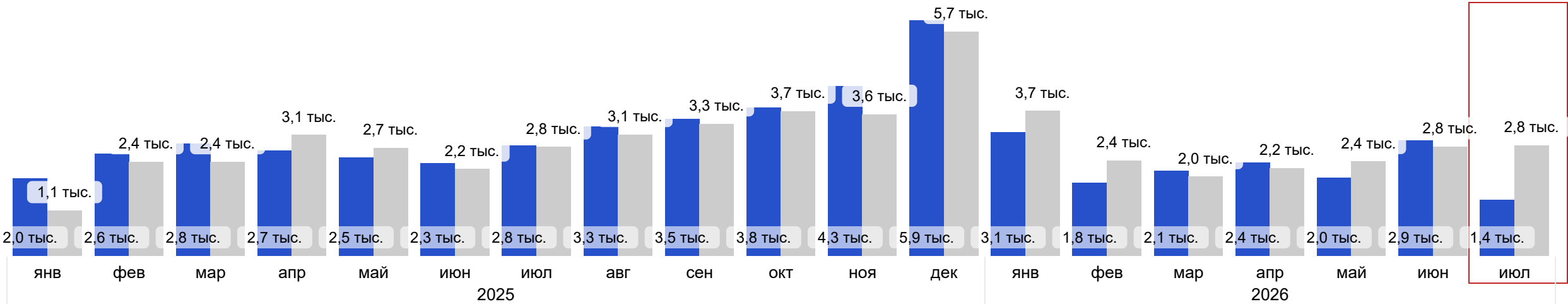
Сделки: структура и динамика



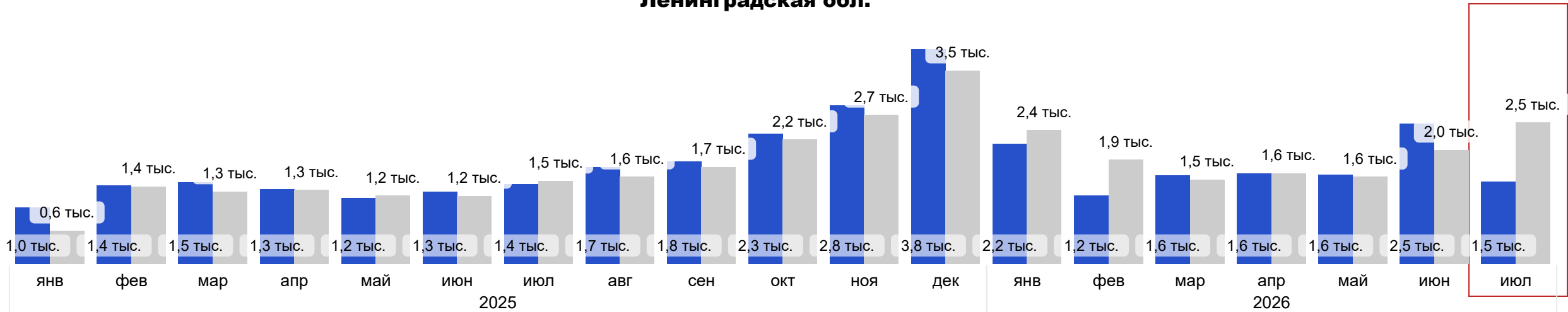
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДАТАМ ДОГОВОРА* И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2025-2026ГГ.

С-Петербург

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



Ленинградская обл.



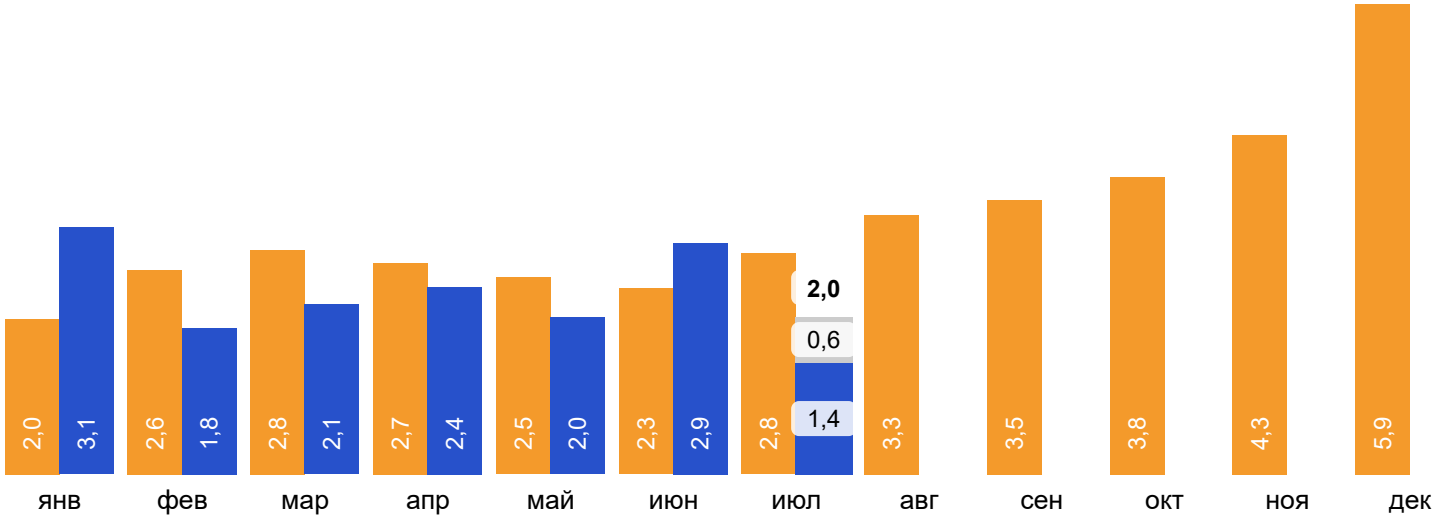
по Дате договора по Дате регистрации

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

ГД 2025 2026

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ



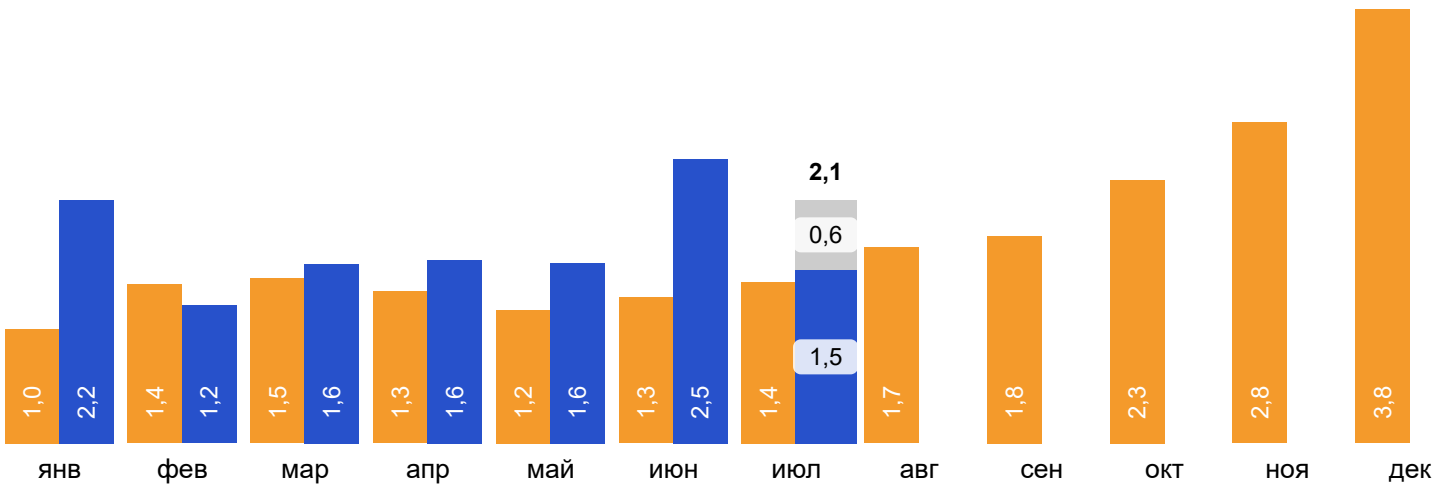
Период: январь-июнь

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
.Санкт-Петербург	14,9 тыс.	14,4 тыс.	↓ -3,4%
Ленинградская обл.	7,7 тыс.	10,7 тыс.	↑ 39,2%

ГД 2025 2026

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



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	41	0,28%	4	0,03%
Ленинградская обл.	121	1,55%		

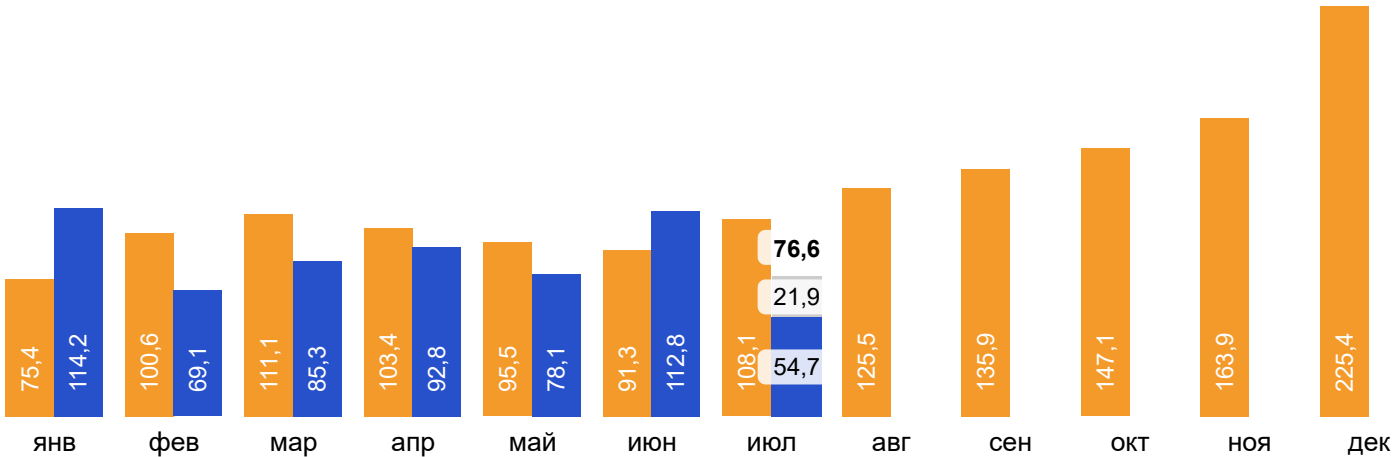
Прогнозные показатели

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

ГД 2025 2026

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

Класс:ВСЕ КЛАССЫ



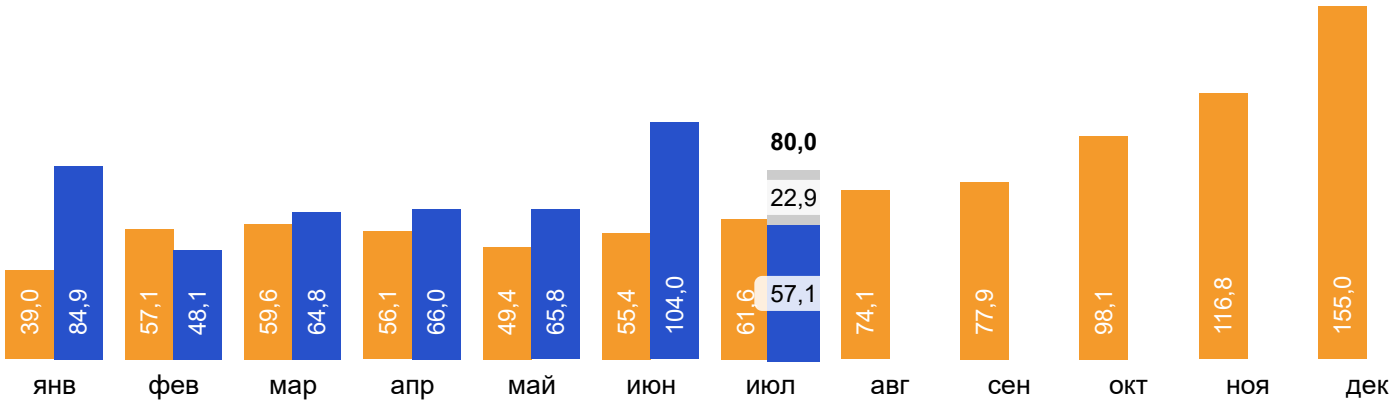
Период: январь-июнь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Санкт-Петербург	577,3 тыс.	552,3 тыс.	↓ -4,3%
Ленинградская обл.	316,6 тыс.	433,5 тыс.	↑ 37,0%

ГД 2025 2026

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



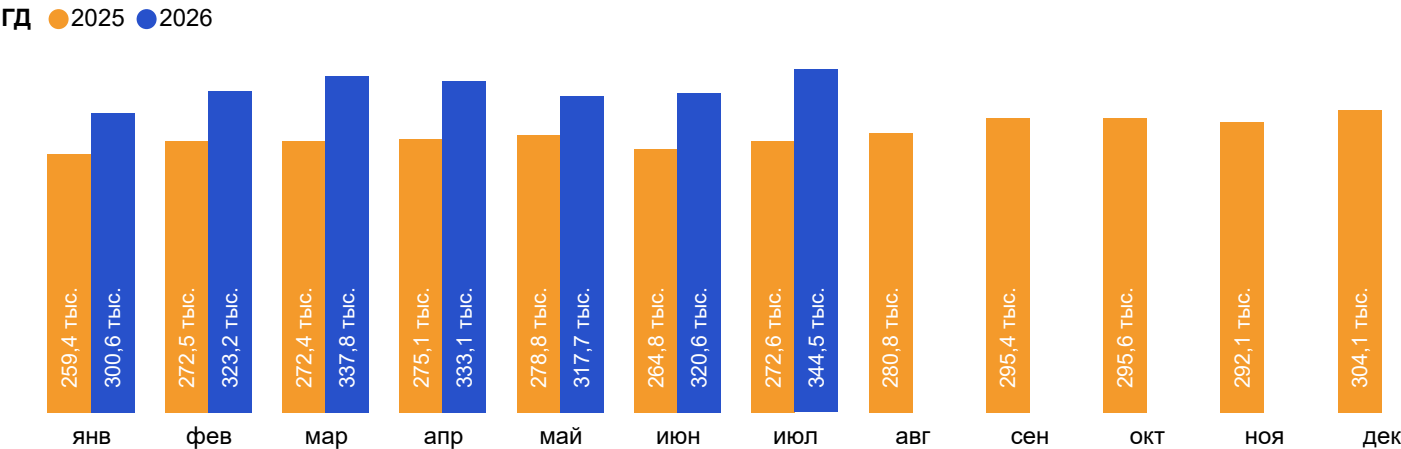
Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Санкт-Петербург	38,8	38,5	↓ -1,0%
Ленинградская обл.	41,1	40,5	↓ -1,6%

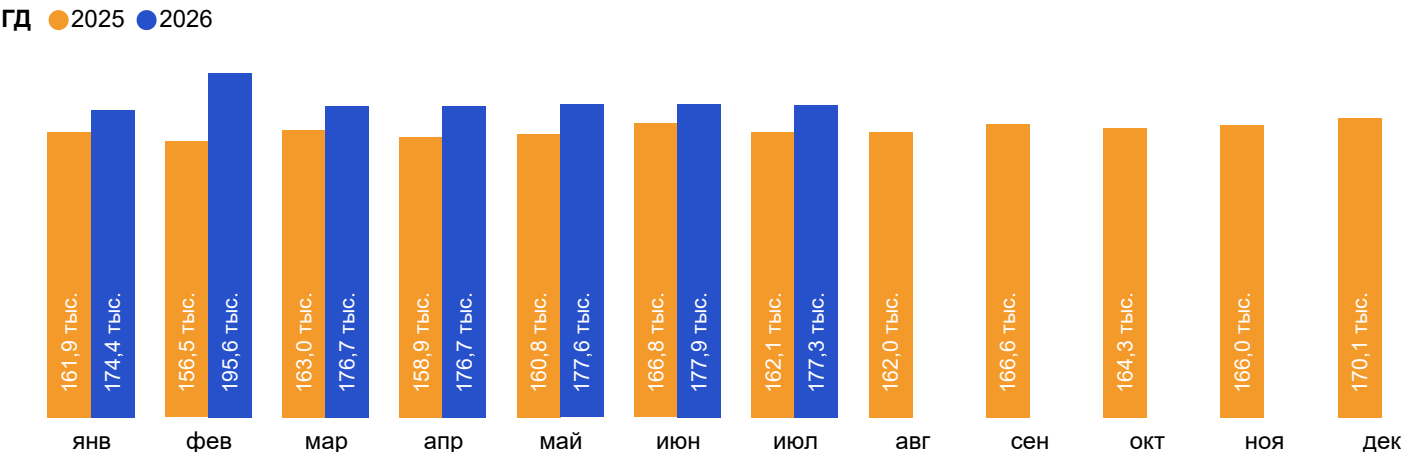
Прогнозные показатели

* Данные за июль 2026 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-июнь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026
▲.Санкт-Петербург	155,9 млрд	176,0 млрд
Ленинградская обл.	51,0 млрд	77,4 млрд

Динамика 26/25	
▲	12,9%
▲	51,8%

Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2025	2026
▲.Санкт-Петербург	271,1 тыс.	321,1 тыс.
Ленинградская обл.	161,3 тыс.	178,8 тыс.

Динамика 26/25	
▲	18,5%
▲	10,8%

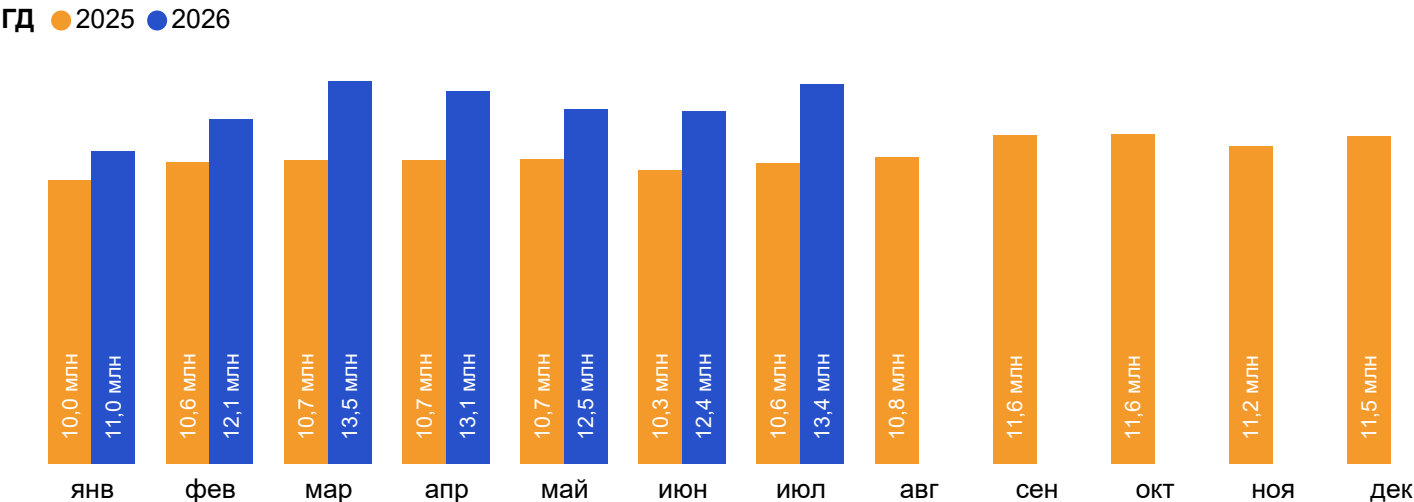
Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026
▲.Санкт-Петербург	10,5 млн	12,3 млн
Ленинградская обл.	6,6 млн	7,2 млн

Динамика 26/25	
▲	17,3%
▲	9,1%

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

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

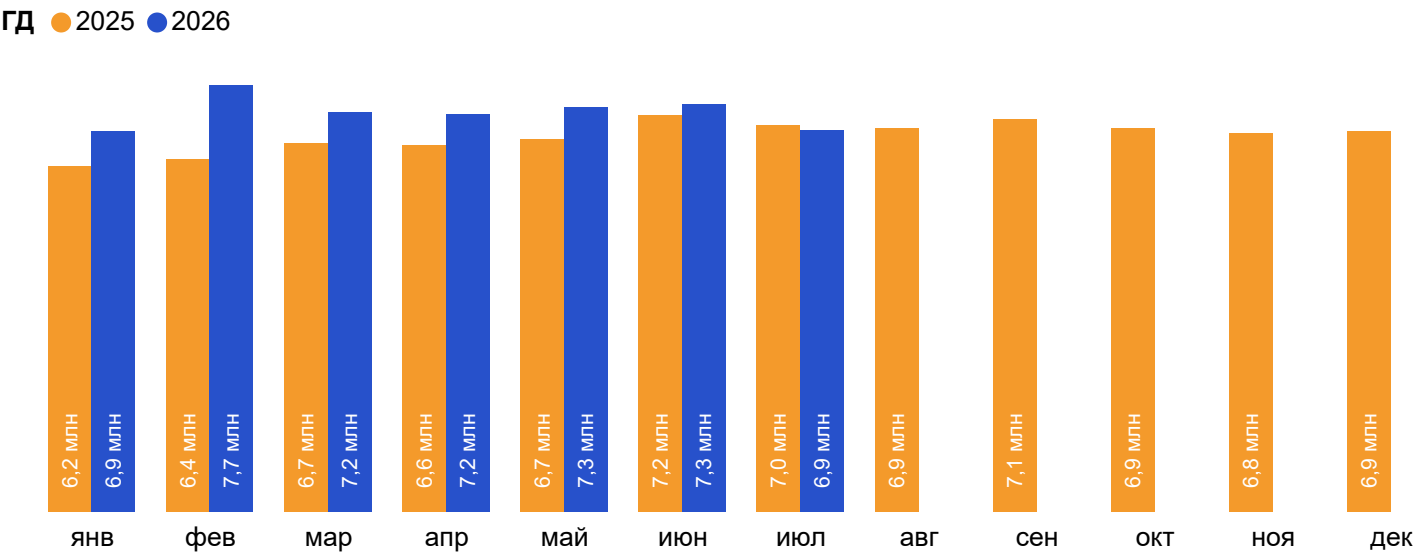


Период: [январь-июнь](#)

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2025	2026	Динамика 26/25	
▲ .Санкт-Петербург	155,9 млрд	176,0 млрд	↑	12,9%
Ленинградская обл.	51,0 млрд	77,4 млрд	↑	51,8%

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



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2025	2026	Динамика 26/25	
▲ .Санкт-Петербург	10,5 млн	12,3 млн	↑	17,3%
Ленинградская обл.	6,6 млн	7,2 млн	↑	9,1%

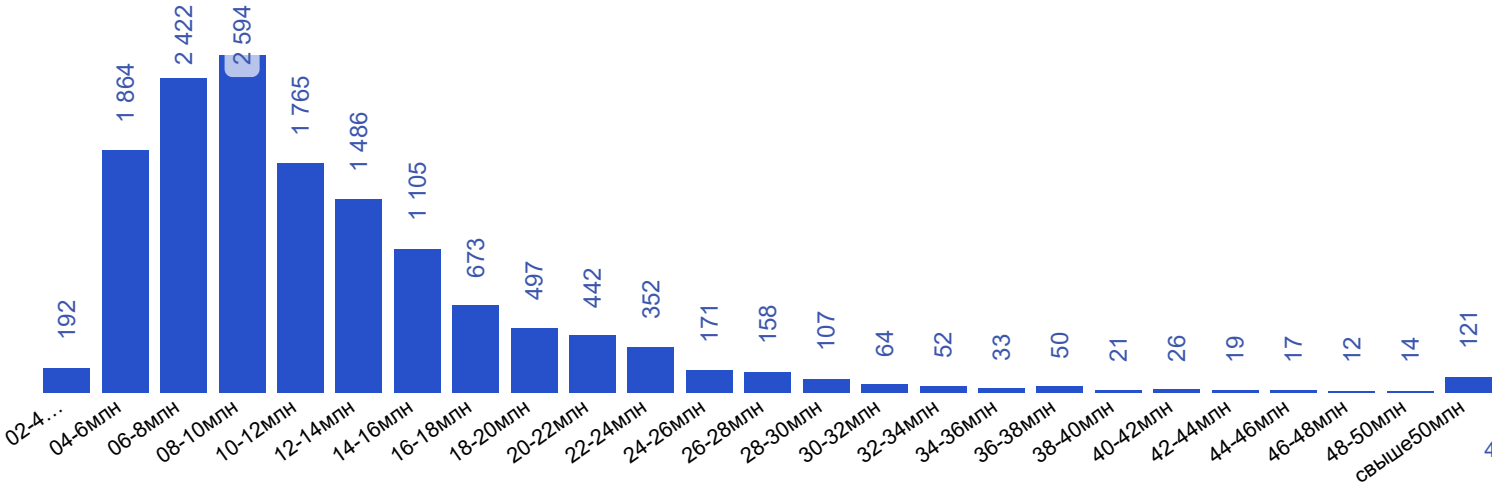
* Данные за июль 2026 г. неполные по дате договора.

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

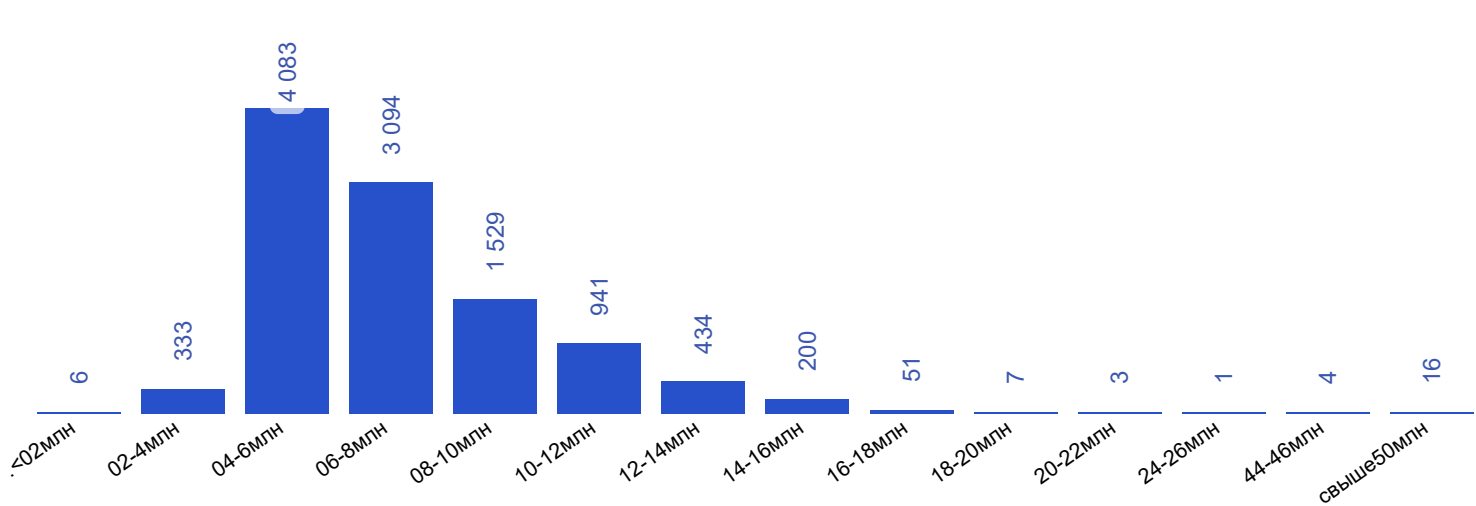
Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

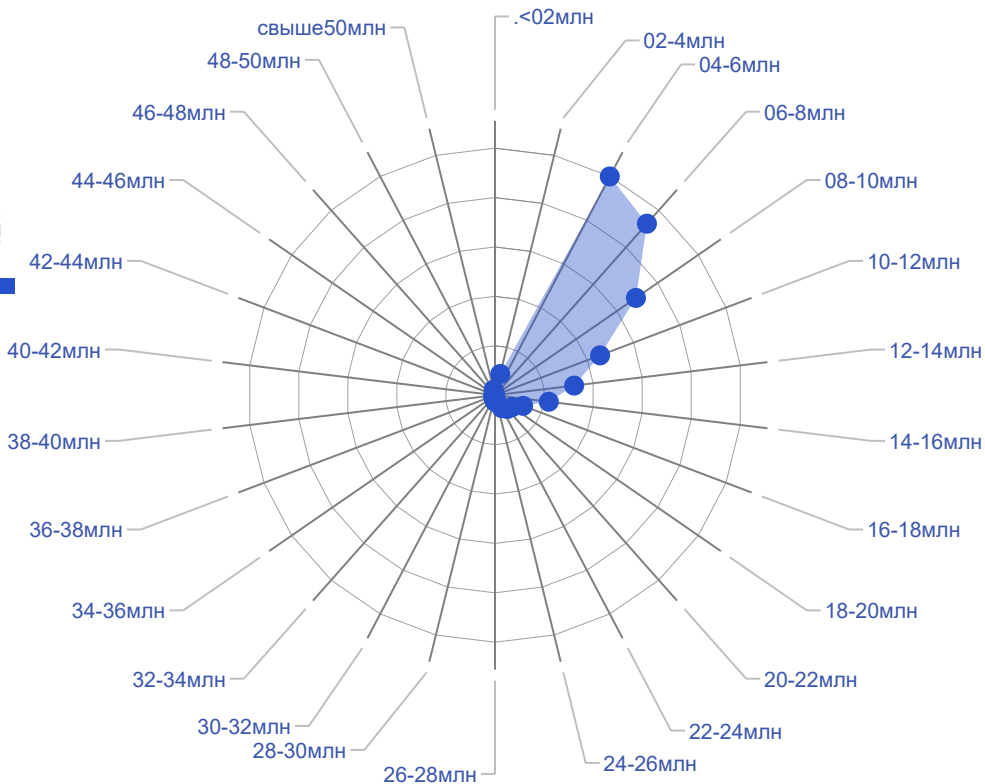
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион

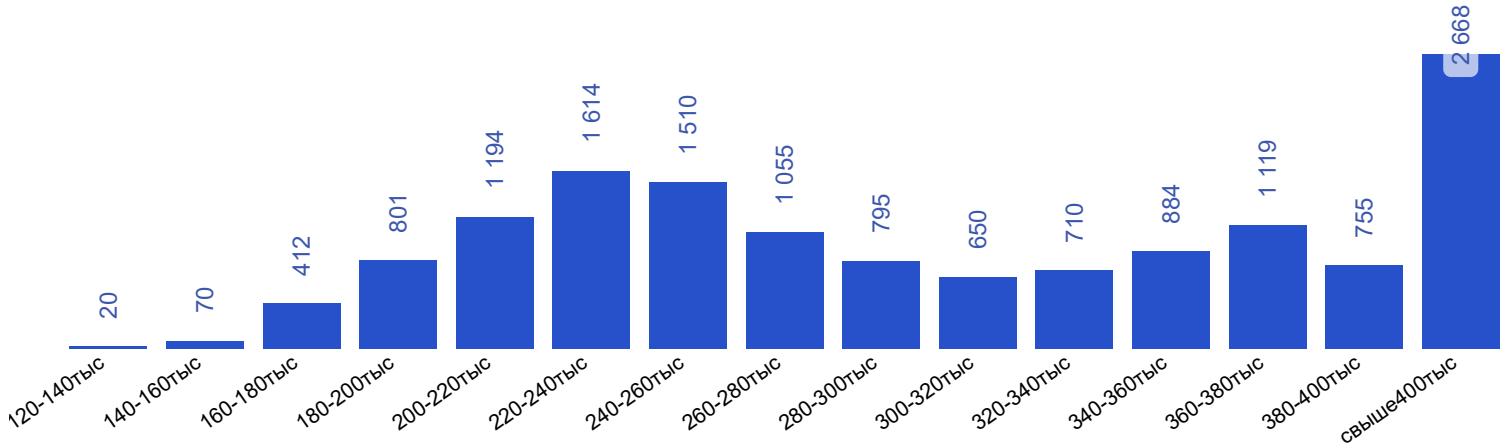


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ЦЕНЫ КВАДРАТНОГО МЕТРА ЛОТА В 2026 Г.

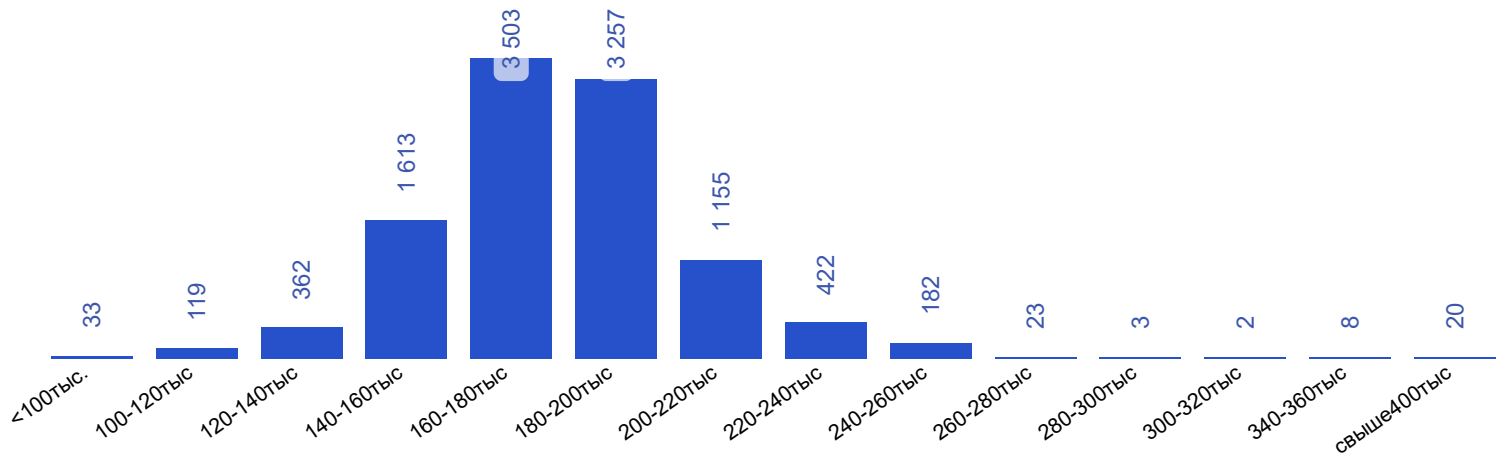
Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

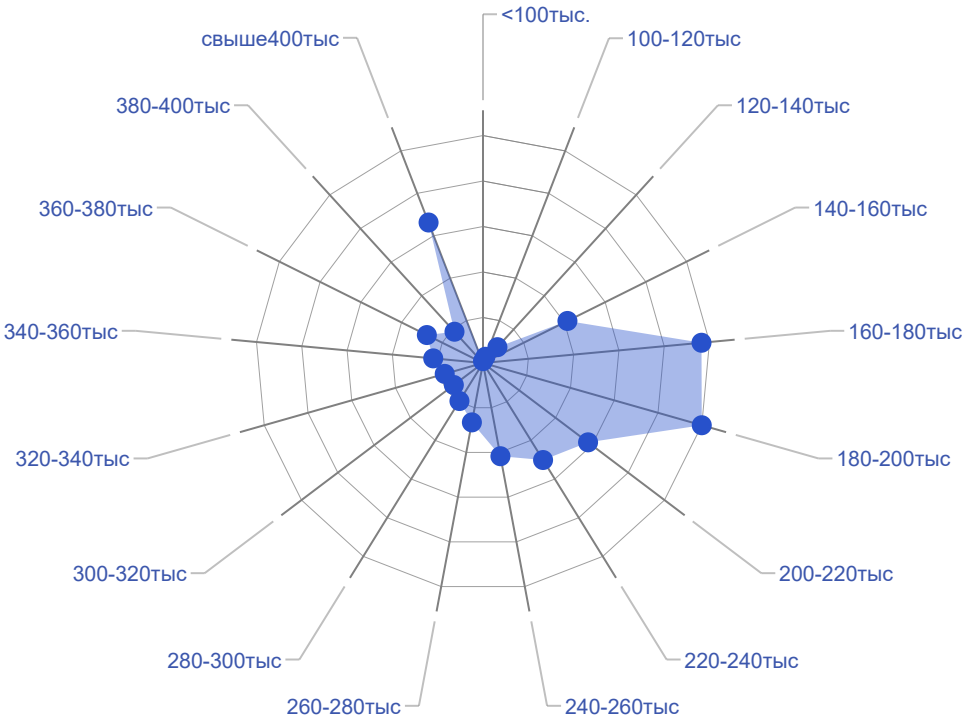
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион

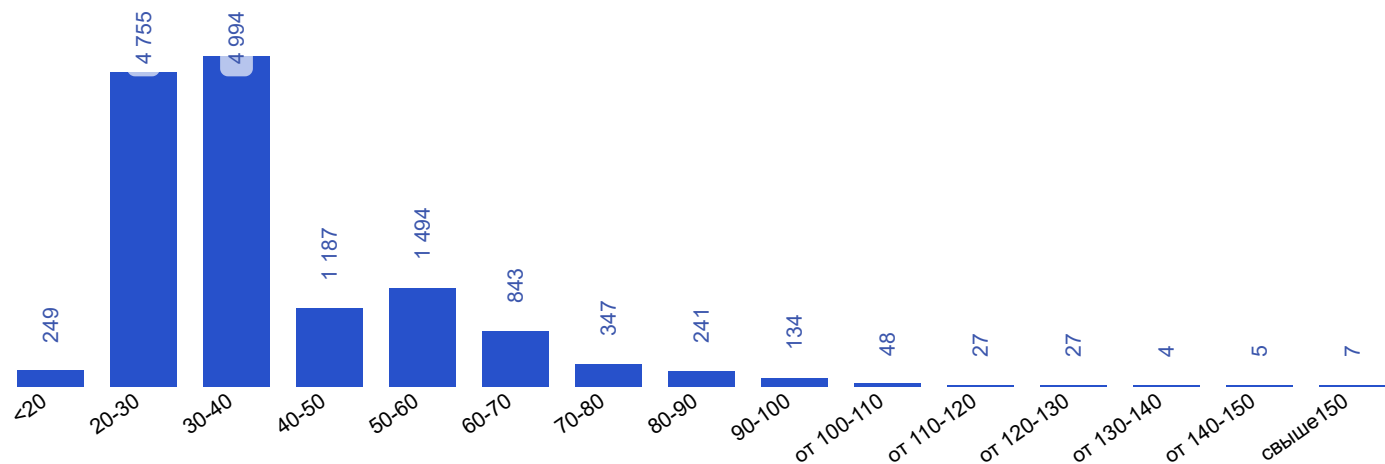


РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК
ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ, 2026 Г.

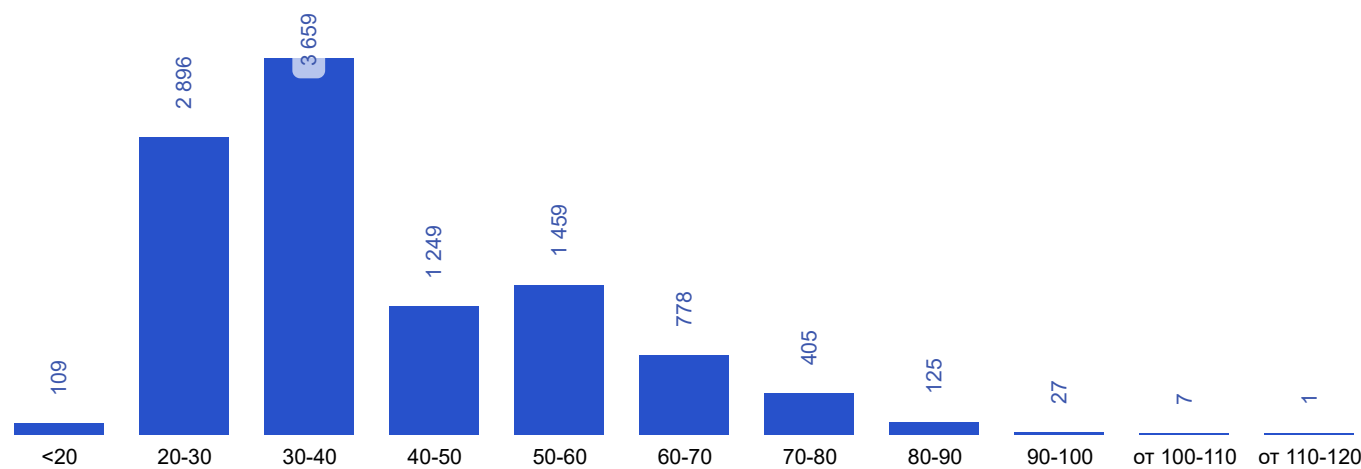
Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

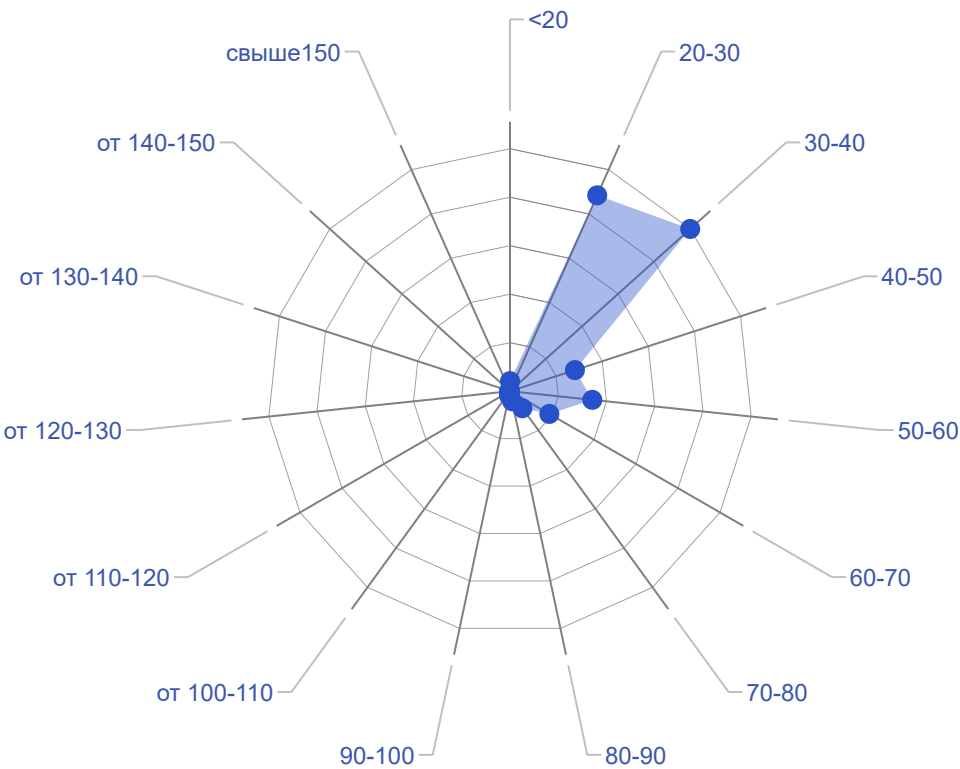
С-Петербург



Ленинградская обл.



Санкт-Петербургский регион



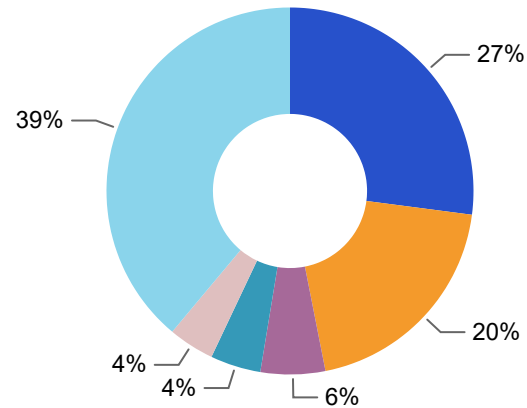
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026 Г.

bnMAP.pro

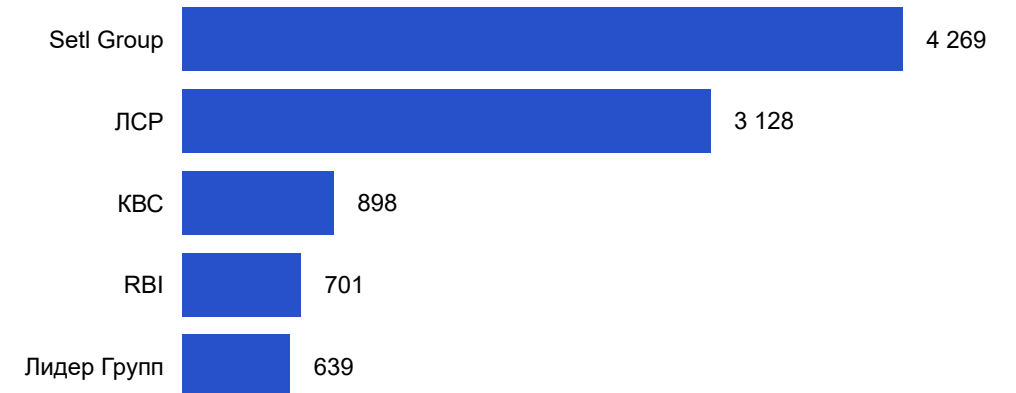
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

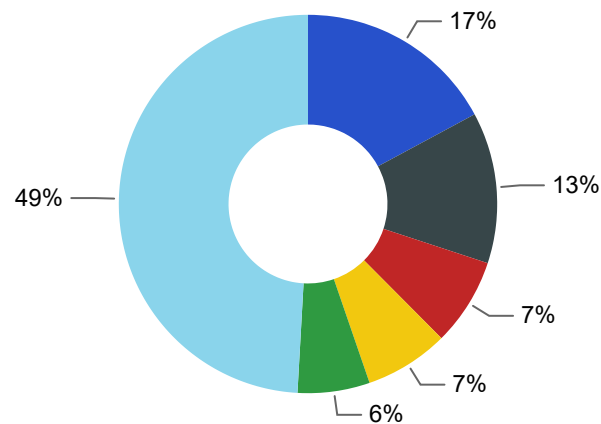
С-Петербург



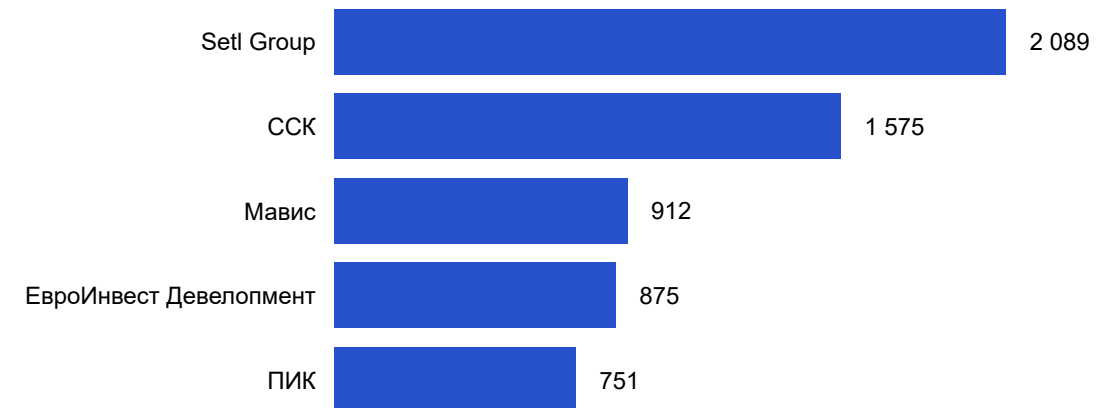
- Setl Group
- ЛСР
- KBC
- RBI
- Лидер Групп
- Прочие



Ленинградская обл.



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



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

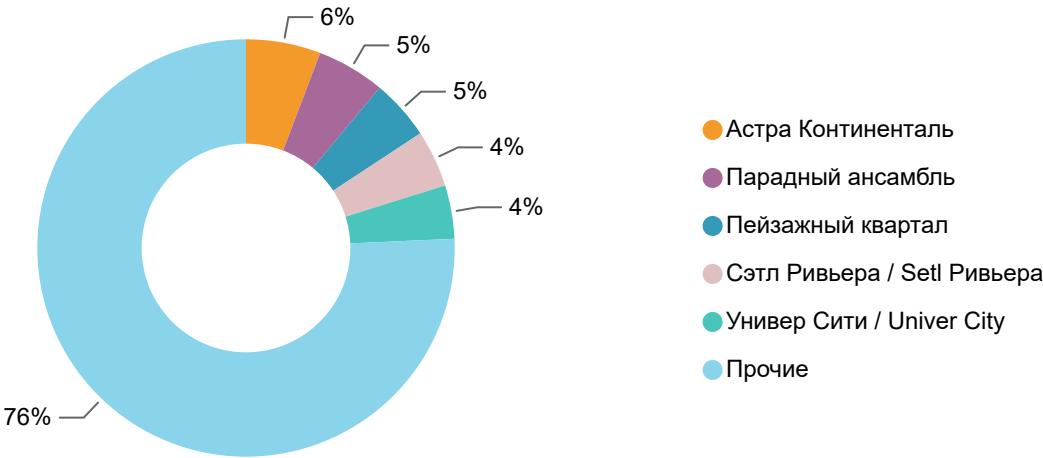
СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК, 2026 Г.

bnMAP.pro

Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

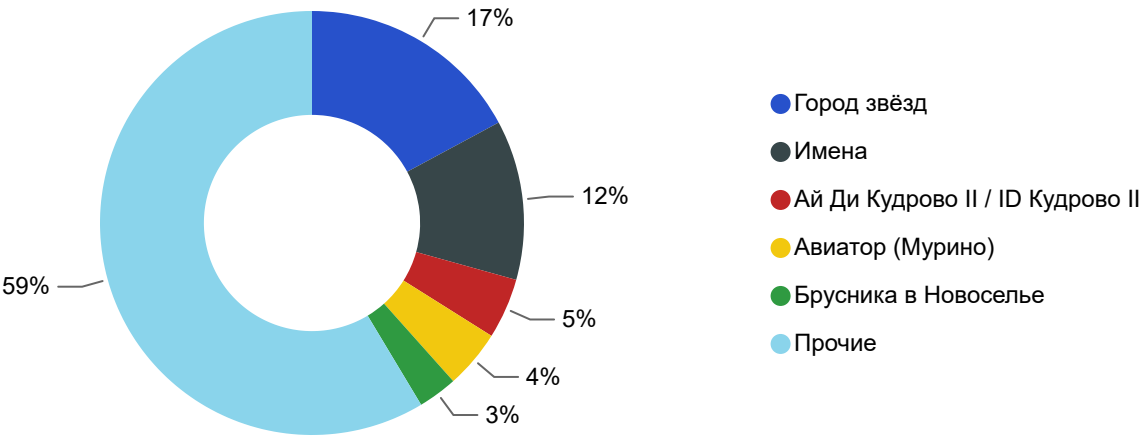
Доли проектов по кол-ву лотов в сделках, С-Петербург



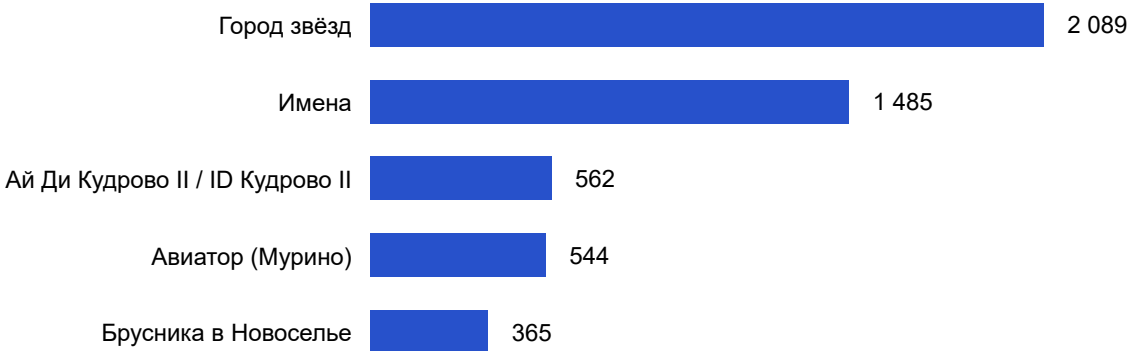
Топ-5 проектов по кол-ву лотов в сделках, С-Петербург



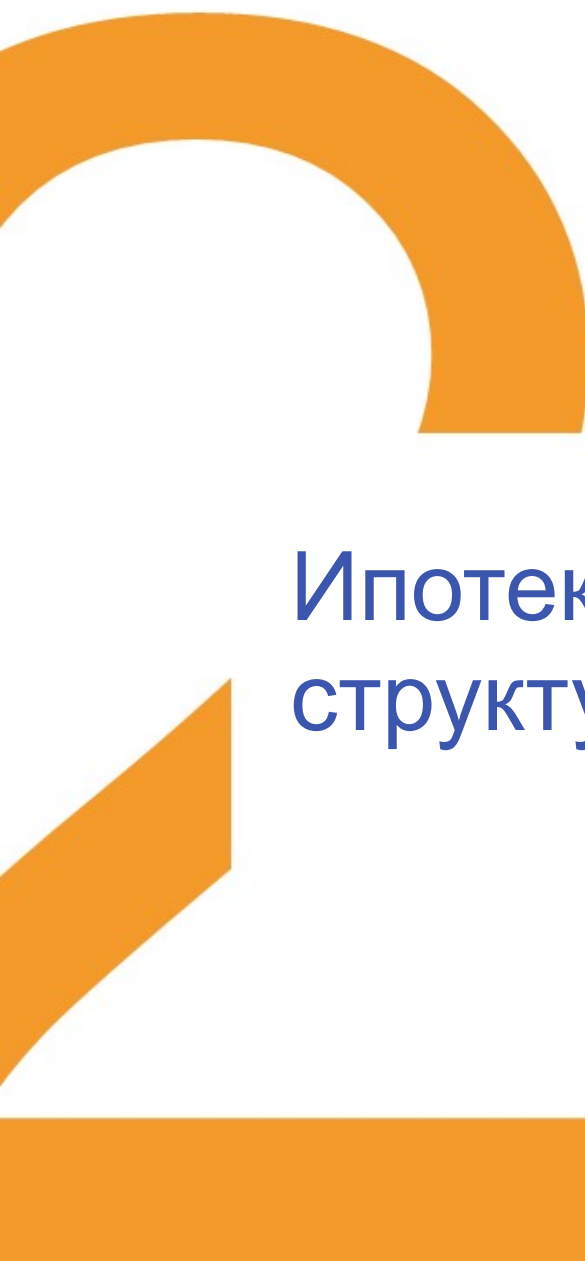
Доли проектов по кол-ву лотов в сделках, Ленинградская обл.



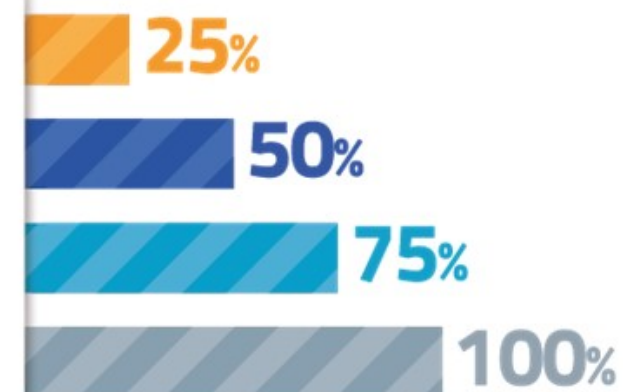
Топ-5 проектов по кол-ву лотов в сделках, Ленинградская обл.



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



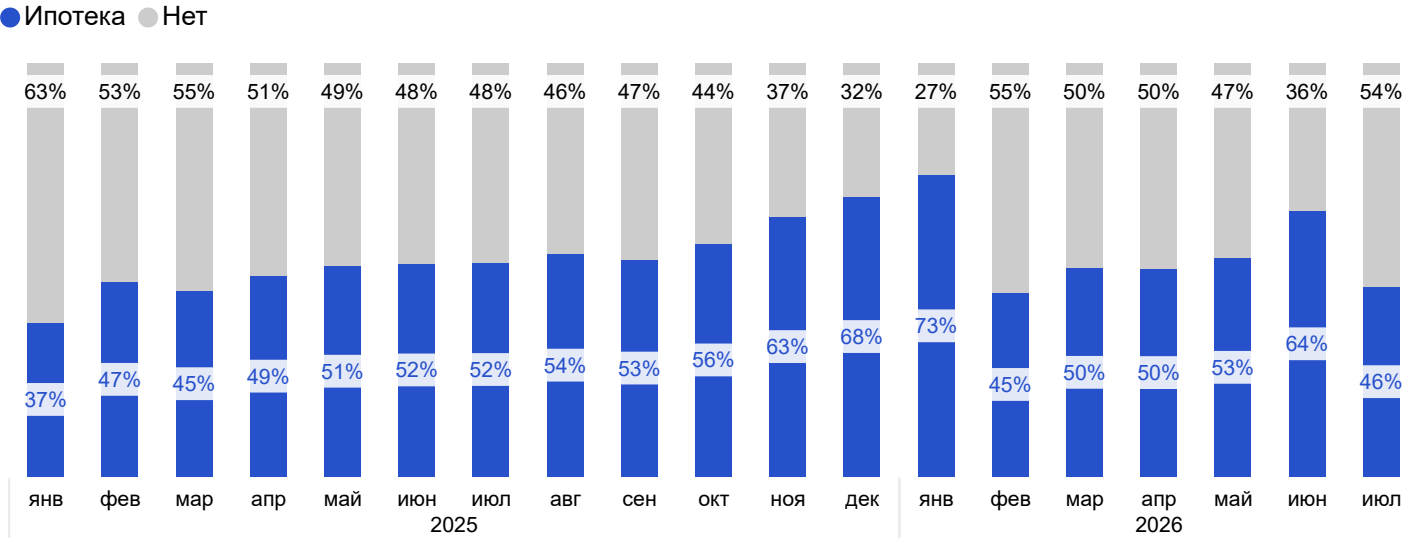
Ипотека: структура и динамика



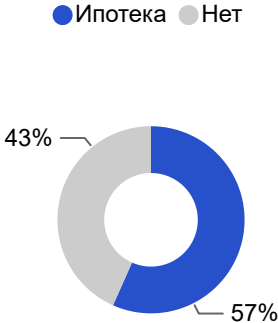
ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ
В РЫНОК 2025-2026 ГГ.

Класс: **ВСЕ КЛАССЫ**

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



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2026г.

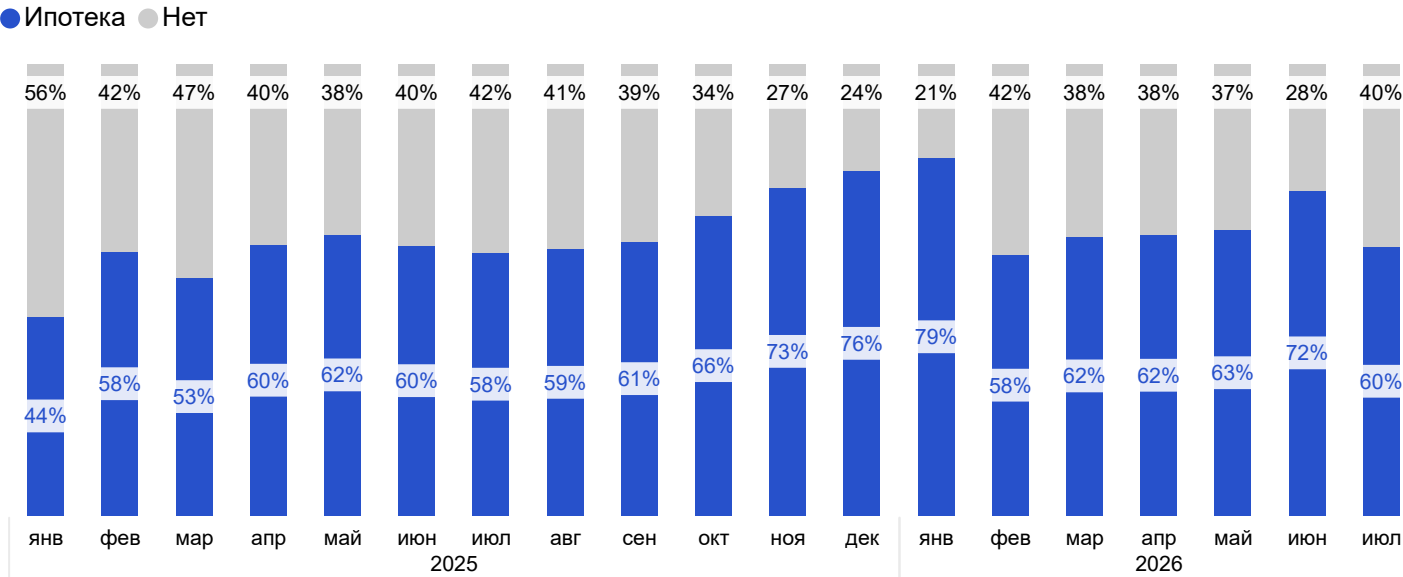


Период: **январь-июнь**

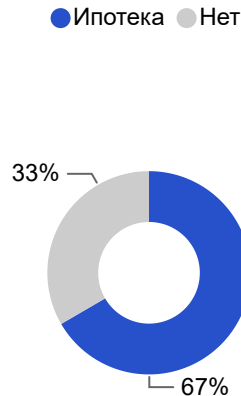
Динамика кол-ва лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2025	2026	Динамика 26/25
Санкт-Петербург	7,0 тыс.	8,3 тыс.	↑ 18,5%
Ленинградская обл.	4,4 тыс.	7,2 тыс.	↑ 66,2%

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



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2026г.



Динамика долей сделок с ипотекой

Локация	2025	2026	Динамика долей 26/25
Санкт-Петербург	47,0%	57,7%	↑ 22,67%
Ленинградская обл.	56,6%	67,6%	↑ 19,43%

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2025	2026
Санкт-Петербург	27,1	26,4
Ленинградская обл.	27,3	26,6

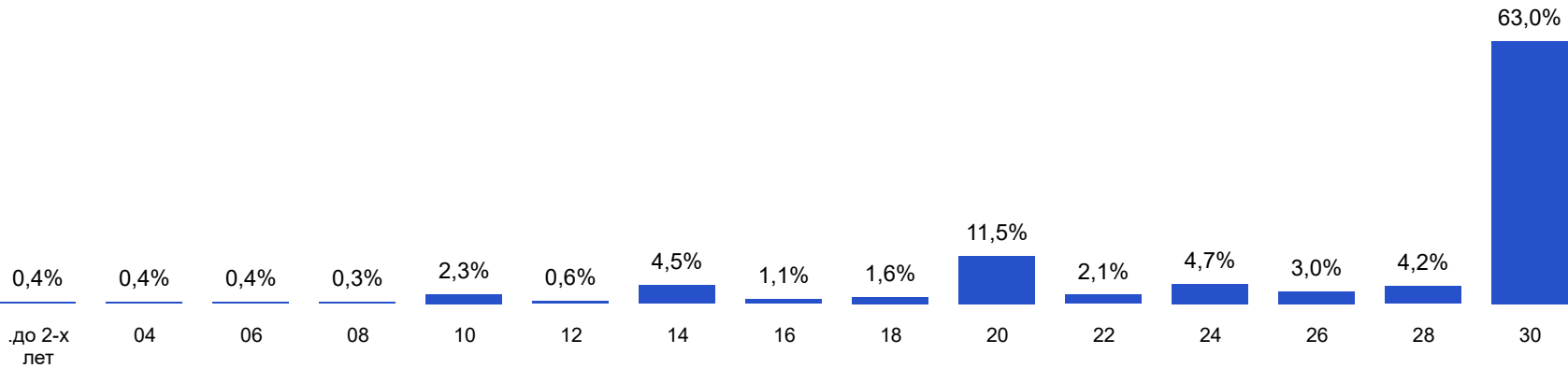
* Данные за июль 2026 г. неполные по дате договора.

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

Период: январь-июнь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

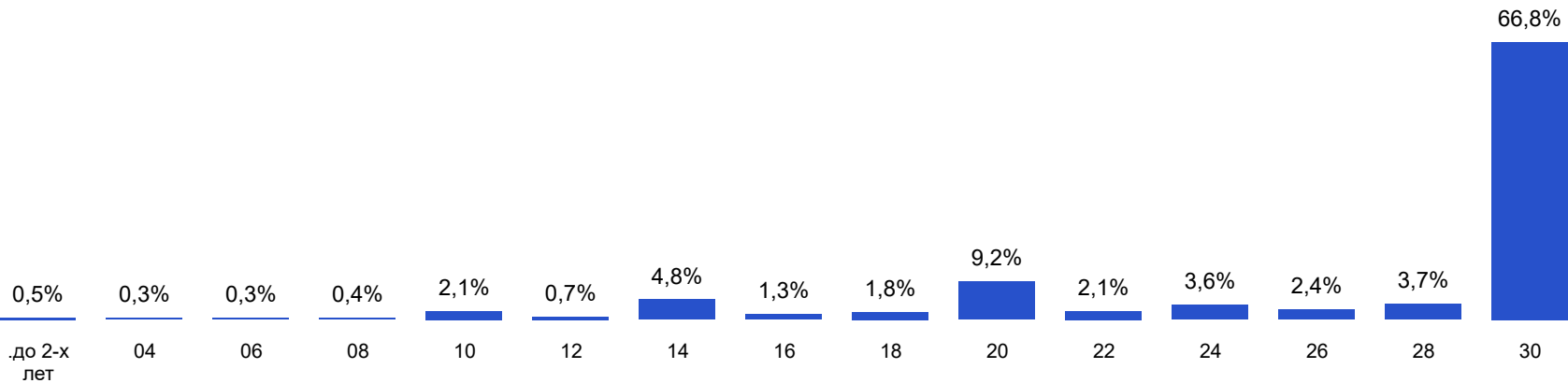
Распределение долей сделок с ипотекой по срокам обременения (годы). С-Петербург



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

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

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

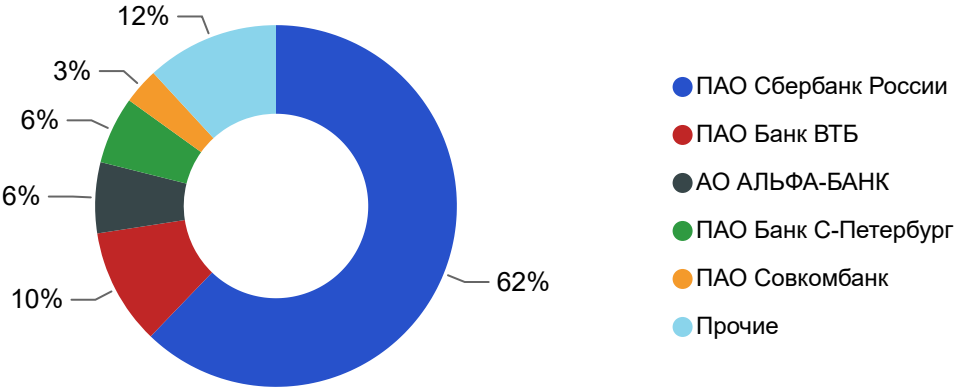


СТРУКТУРА БАНКОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ
В СДЕЛКАХ* С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК, 2026 Г.

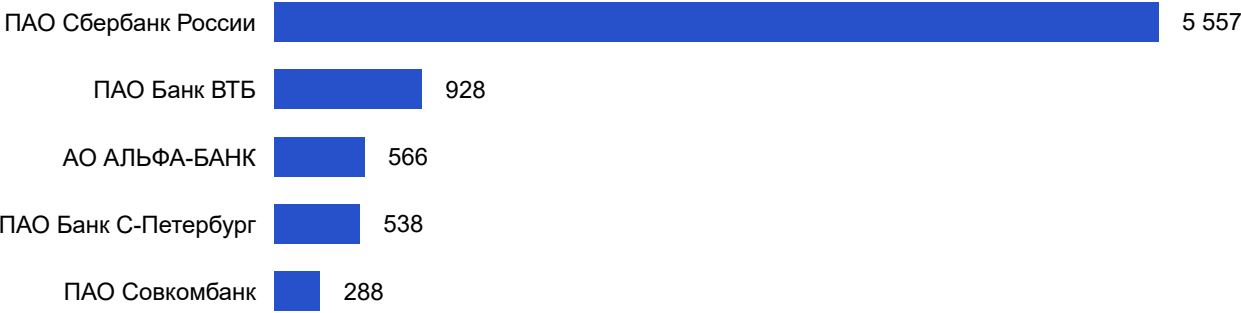
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

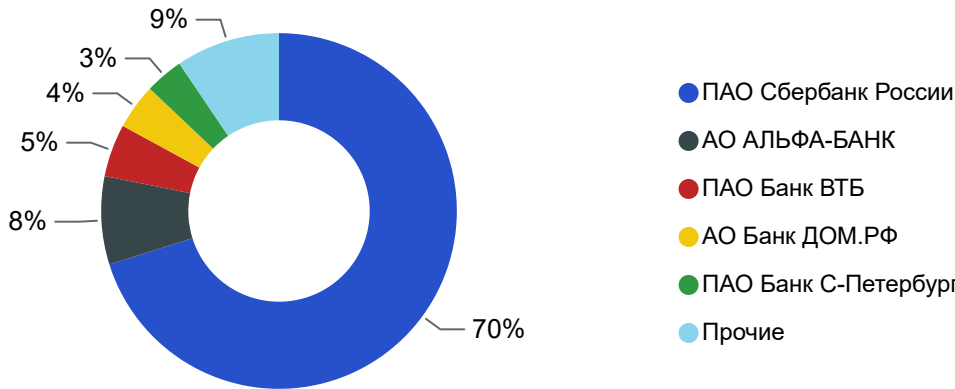
Доли залогодержателей в ипотечных сделках, С-Петербург



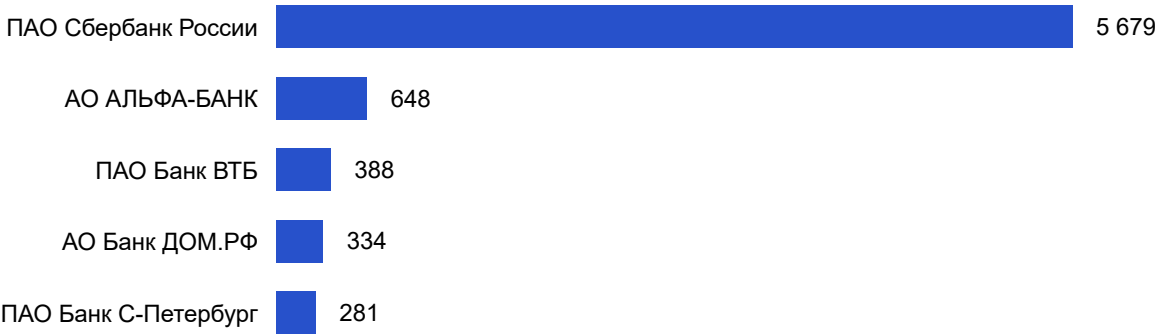
Топ-5 залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок, С-Петербург



Доли залогодержателей в ипотечных сделках, Ленинградская обл.

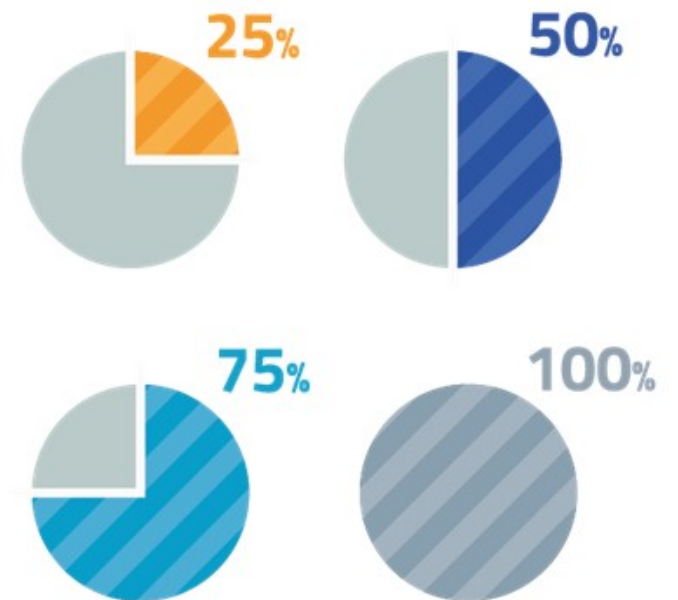


Топ-5 залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок, Ленинградская обл.



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

Строительство и проектные объемы



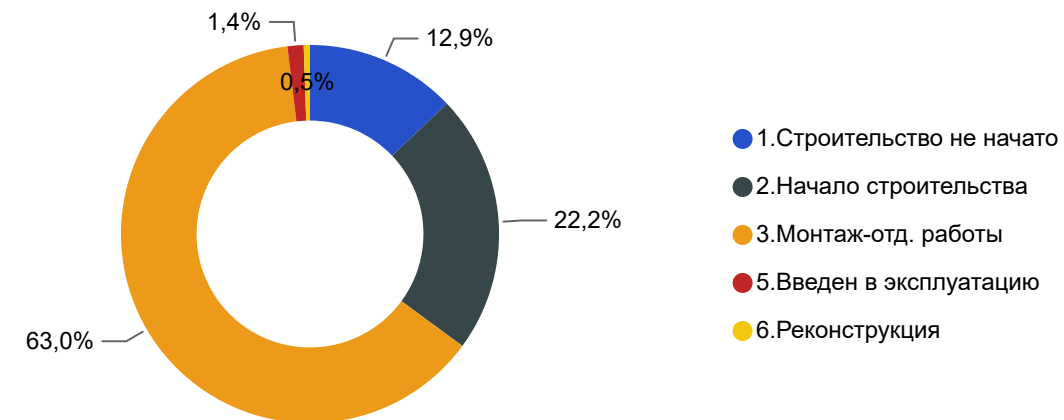
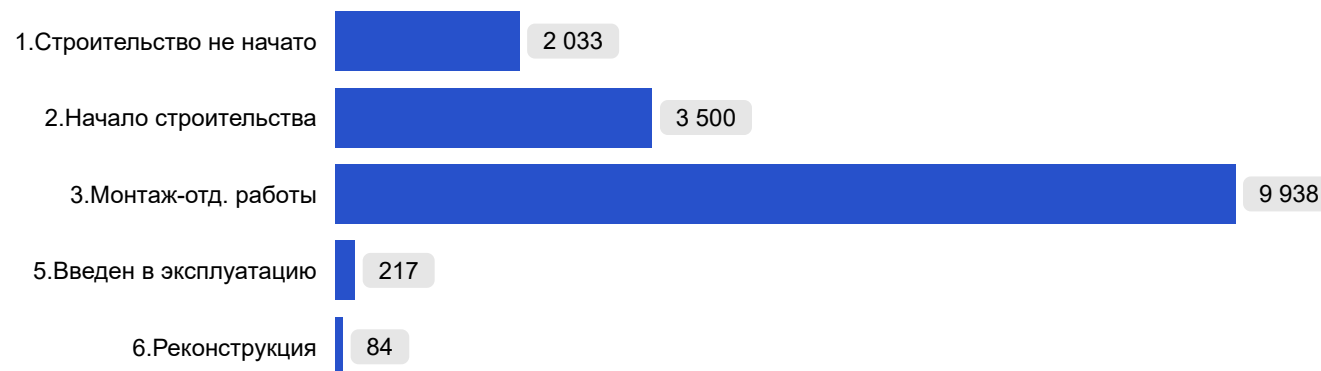
СТРУКТУРА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК НА ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА, 2026 Г.

bnMAP.pro

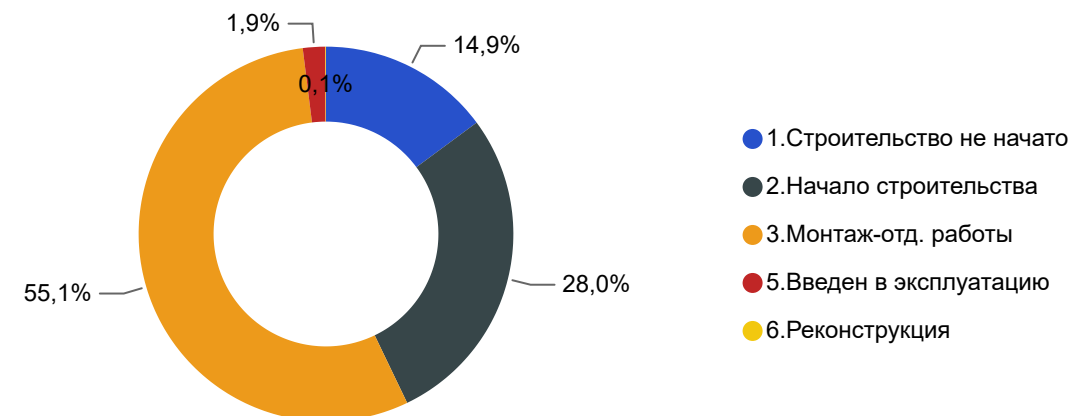
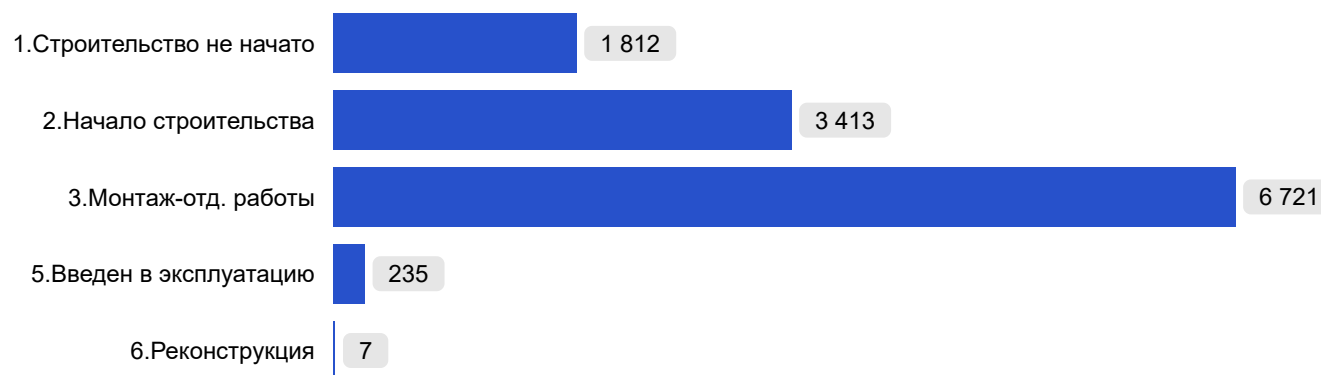
Период: январь-июль

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

С-Петербург



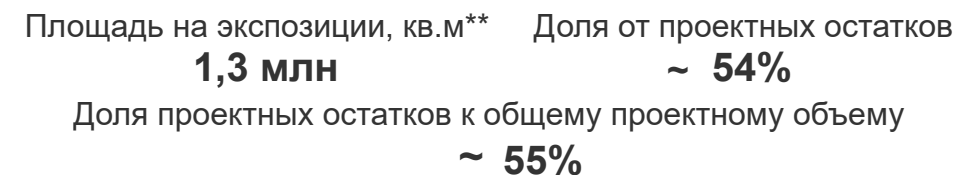
Ленинградская обл.



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

bnMAP_{pro}

Санкт-Петербург



Площадь на экспозиции, кв.м** Доля от проектных остатков
1,0 млн ~ **57%**
Доля проектных остатков к общему проектному объему
~ **60%**

**** Лоты на экспозиции в строящихся корпусах**