

Рынок высокобюджетной аренды г. Санкт-Петербурга

Сентябрь-октябрь 2023

Объем предложения и спроса | Ставки аренды | География предложения и спроса

- В третьем квартале 2023 года и первой половине октября **спрос держался в целом на одном стабильном уровне** (с корректировкой до -2%), по сравнению с первой половиной года, когда практически каждый месяц мы наблюдали снижение данного показателя.
- Если говорить о выборе квартир для аренды, то после повышения объема предложения в августе на 6%, осенью число квартир вернулось на прежний уровень, который был летом – сейчас объем предложения чуть ниже показателя июля. Таким образом, в настоящее время мы отмечаем **минимальное количество предлагаемых лотов** на высокобюджетном рынке аренды Санкт-Петербурга в этом году.
- Районами-лидерами по числу предложений и сделок стали **Центральный и Петроградский районы**. Центральный район занимает 36% всего объема предложения и 41% спроса, Петроградский – 32% и 24% из числа всех предложений и сделок соответственно. Среди наиболее популярных локаций в сравнении с остальными мы выделяем также Адмиралтейский, Приморский и Василеостровский – на данные районы пришлось **от 7% до 10% спроса**.
- **184 000 руб./мес.** – средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга в настоящее время. **Рост предлагаемых ставок аренды, который наблюдался с весны до конца лета, остановился** – начиная с сентября средняя арендная ставка от собственников стала немного снижаться и сейчас находится на уровне начала летнего сезона. Ставка аренды за 1 кв.м так же уменьшилась и **составила 1 414 руб./кв.м/месяц, что на 7% ниже показателя в августе**.
- **168 000 руб./мес.** – средняя арендная ставка спроса. За месяц средний бюджет сделки увеличился на 6%. **Рост ставки с августа вызван увеличением средней арендуемой площади квартир** на сопоставимый процент. Увеличение сделок в рамках просторных по площади квартир типично для начала осени, когда семейные арендаторы с детьми ищут большие площади для размещения после сезона отпусков и каникул. Ставка аренды за 1 кв.м почти не изменилась и составила **1 294 руб./кв.м/месяц**.
- 225 000 руб./месяц – максимальная средняя ставка среди локаций Санкт-Петербурга, которая отмечается в Петроградском районе. В этом же районе зафиксирована самая высокая средняя ставка за 1 кв.м – 2 060 руб./кв.м/месяц.
- На октябрь 2023 года **значение индекса PSR TOP-100*** для рынка высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга составило **265 000 руб.** за объект в месяц. Минимальная ставка аренды из рейтинга составила 165 000 руб. в месяц, максимальная – **1 млн руб. в месяц**. Диапазон ставок за 1 кв.м в месяц составил от **500 до 4 840 руб./кв.м**. Все квартиры из рейтинга экспонируются в рублях.

* PSR TOP-100 (Prime Saint Petersburg Rentals TOP-100 Index) - индекс рассчитывается как средневзвешенная арендная ставка в 100 самых дорогих квартирах, предлагаемых в аренду в Санкт-Петербурге.

Индикаторы рынка

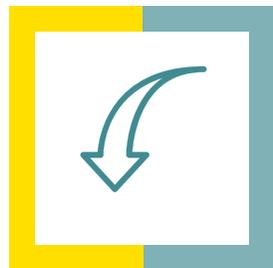


-7%

Изменение объема предложения и спроса с августа

184 000р.

Средний бюджет предложения



min

Минимальное количество предлагаемых лотов в этом году

1 414р.

Средняя ставка аренды предложения за 1 кв.м



+5%

Повышение средней арендуемой площади с августа

168 000р.

Средний бюджет спроса в августе 2023



+6%

Повышение среднего бюджета сделки с августа

1 294р.

Средняя ставка аренды спроса за 1 кв.м



-7%

Снижение средней ставки предложения за 1 кв.м в месяц

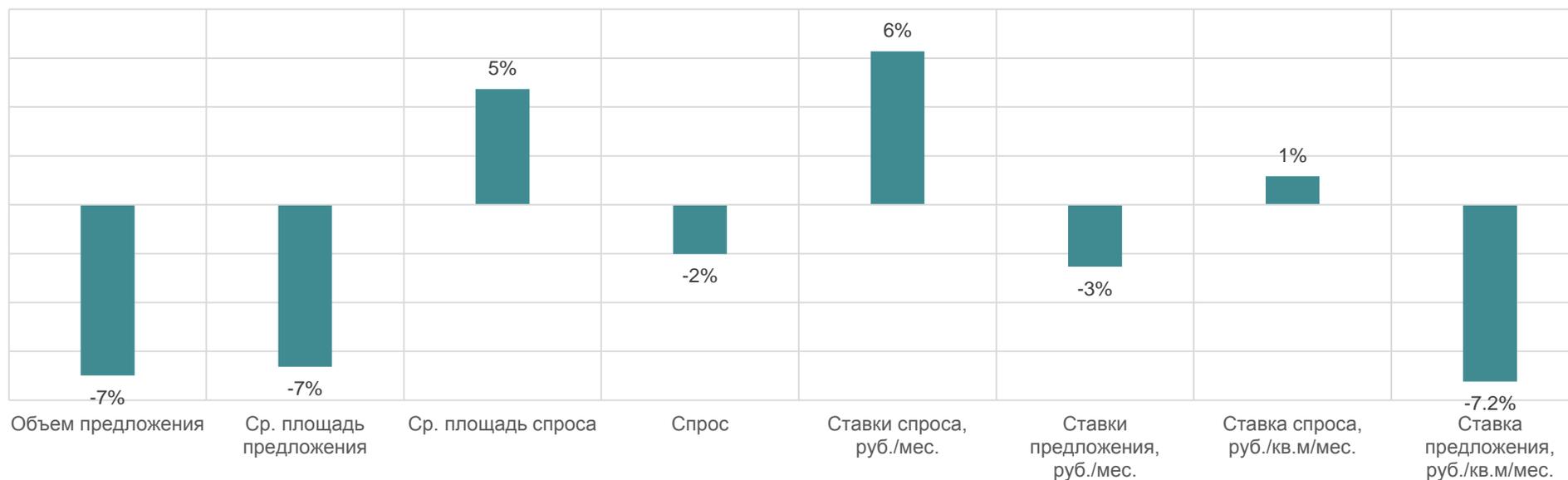
9%

Разрыв между ставками предложения и спроса

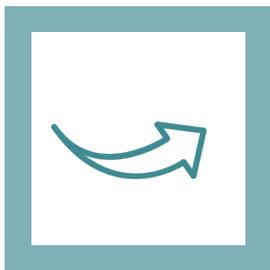
Индикаторы рынка

Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга

| Период | Объем предложения | Ср. площадь предложения | Ср. площадь спроса | Спрос | Ставки спроса, руб./мес. | Ставки предложения, руб./мес. | Ставка спроса, руб./кв.м/мес. | Ставка предложения, руб./кв.м/мес. |
|--------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|-------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Изменение за месяц | -7% | -7% | 5% | -2% | 6% | -3% | 1% | -7% |



Динамика изменения спроса и предложения

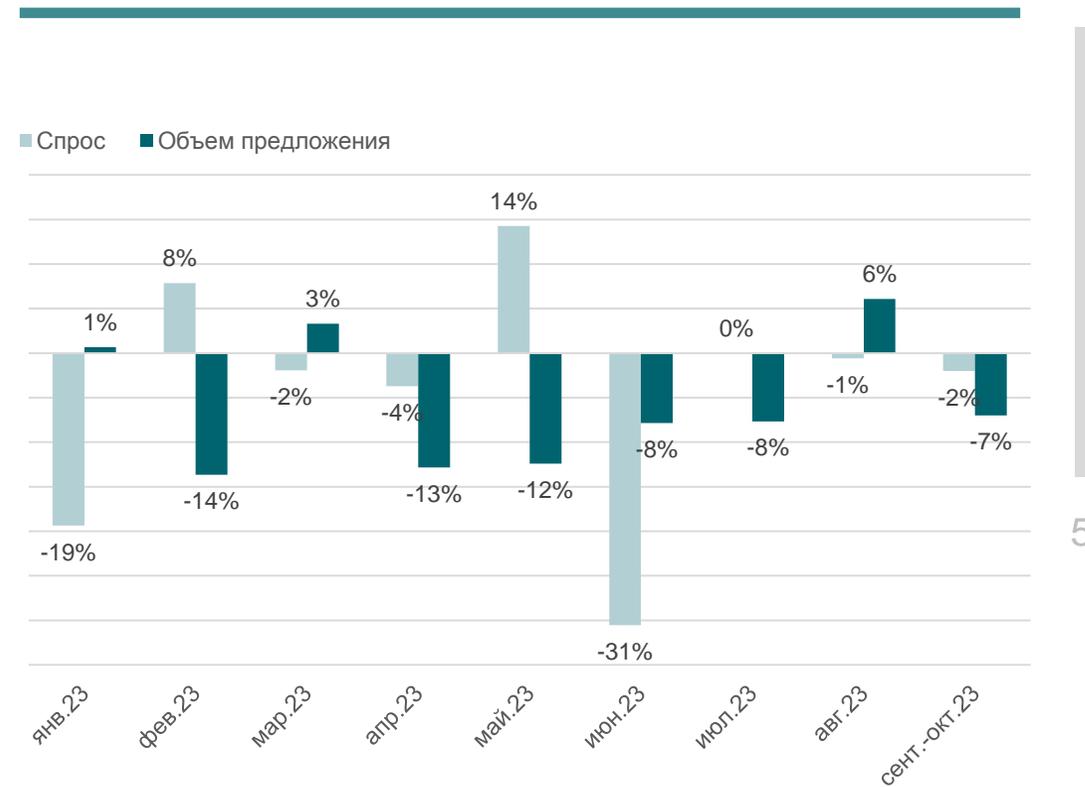


Стабильный уровень спроса и предложения в III квартале

В третьем квартале 2023 года и первой половине октября спрос держался в целом на одном стабильном уровне (с корректировкой до -2%), по сравнению с первой половиной года, когда практически каждый месяц мы наблюдали снижение данного показателя.

Если говорить о выборе квартир для аренды, то после повышения объема предложения в августе на 6%, осенью число квартир вернулось на прежний уровень, который был летом – сейчас объем предложения чуть ниже показателя июля. Таким образом, в настоящее время мы отмечаем минимальное количество предлагаемых лотов на высокобюджетном рынке аренды Санкт-Петербурга в этом году.

Ежемесячная динамика спроса и предложения (изменение к предыдущему месяцу), %



География предложений и спроса



Районы-лидеры

Районами-лидерами по числу предложений и сделок стали **Центральный и Петроградский районы**. Центральный район занимает 36% всего объема предложения и 41% спроса, Петроградский – 32% и 24% из числа всех предложений и сделок соответственно.

Среди наиболее популярных локаций в сравнении с остальными мы выделяем также Адмиралтейский, Приморский и Василеостровский – на данные районы пришлось **от 7% до 10% спроса**.

Структура предложения в целом идентична структуре спросу по районам.

География объема предложения и спроса

■ Предложение ■ Спрос



Ставки аренды

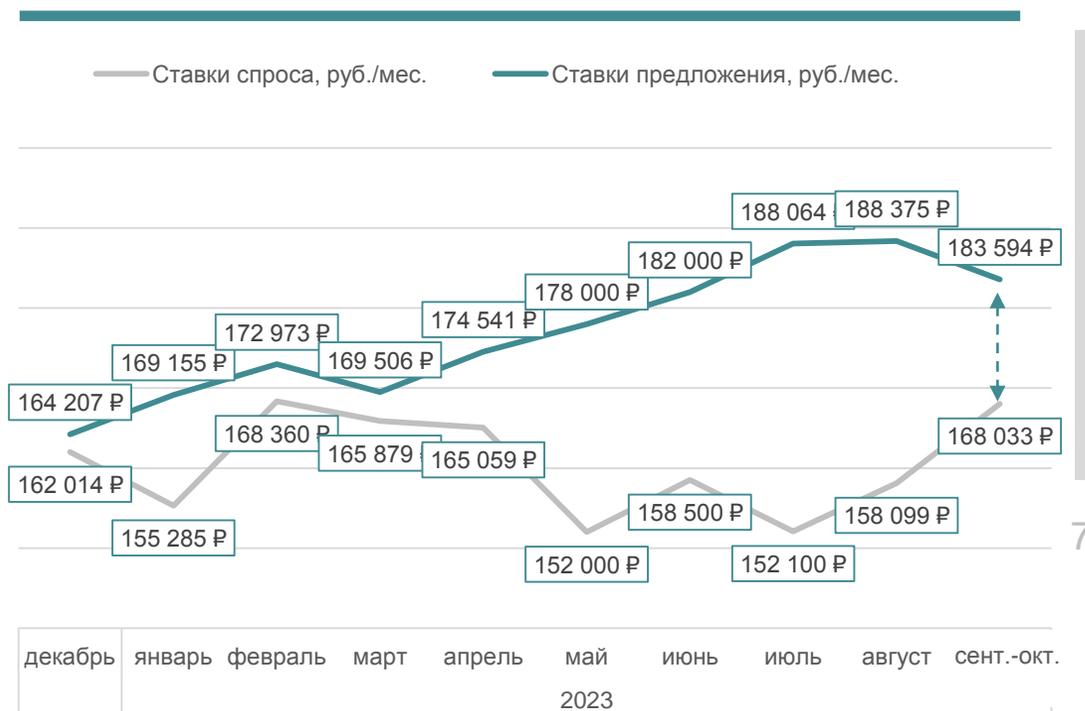
184 000 руб./месяц

– средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга в настоящее время. **Рост предлагаемых ставок аренды, который наблюдался с весны до конца лета, остановился** – начиная с сентября средняя арендная ставка от собственников стала немного снижаться и сейчас находится на уровне начала летнего сезона. Ставка аренды за 1 кв.м составила **1 414 руб./кв.м/месяц, что на 7% ниже показателя в августе.**

168 000 руб./месяц

– средняя арендная ставка спроса. За месяц средний бюджет сделки увеличился на 6%. **Рост ставки с августа вызван увеличением средней арендуемой площади квартир** на сопоставимый процент. Увеличение сделок в рамках просторных по площади квартир типично для начала осени, когда семейные арендаторы с детьми ищут большие площади для размещения после сезона отпусков и каникул. Ставка аренды за 1 кв.м почти не изменилась и составила **1 294 руб./кв.м/месяц.**

Динамика изменения ставок аренды



Разрыв между ставками предложения и спроса – 9%.

Ставки аренды



225 000 руб./месяц

– максимальная средняя ставка среди локаций Санкт-Петербурга, которая отмечается в Петроградском районе. В этом же районе зафиксирована самая высокая средняя ставка за 1 кв.м – 2 060 руб./кв.м/месяц.

На октябрь 2023 года **значение индекса PSR TOP-100*** для рынка высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга составило **265 000 руб.** за объект в месяц.

Минимальная ставка аренды из рейтинга составила 165 000 руб. в месяц, максимальная – **1 млн руб. в месяц.** Диапазон ставок за 1 кв.м в месяц составил от **500 до 4 840 руб./кв.м.** Все квартиры из рейтинга экспонируются в рублях.

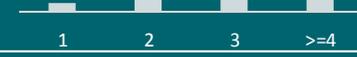
* PSR TOP-100 (Prime Saint Petersburg Rentals TOP-100 Index) - индекс рассчитывается как средневзвешенная арендная ставка в 100 самых дорогих квартирах, предлагаемых в аренду в Санкт-Петербурге.

Предлагаемые ставки аренды по районам

| Район | руб./мес. | руб./кв.м/мес. |
|------------------|-----------|----------------|
| Петроградский | 225 485 Р | 2 060 Р |
| Приморский | 190 667 Р | 1 560 Р |
| Выборгский | 184 167 Р | 1 480 Р |
| Центральный | 168 263 Р | 1 330 Р |
| Адмиралтейский | 163 100 Р | 1 420 Р |
| Василеостровский | 158 846 Р | 1 020 Р |
| Московский | 133 182 Р | 1 500 Р |
| Курортный | 131 900 Р | 1 490 Р |



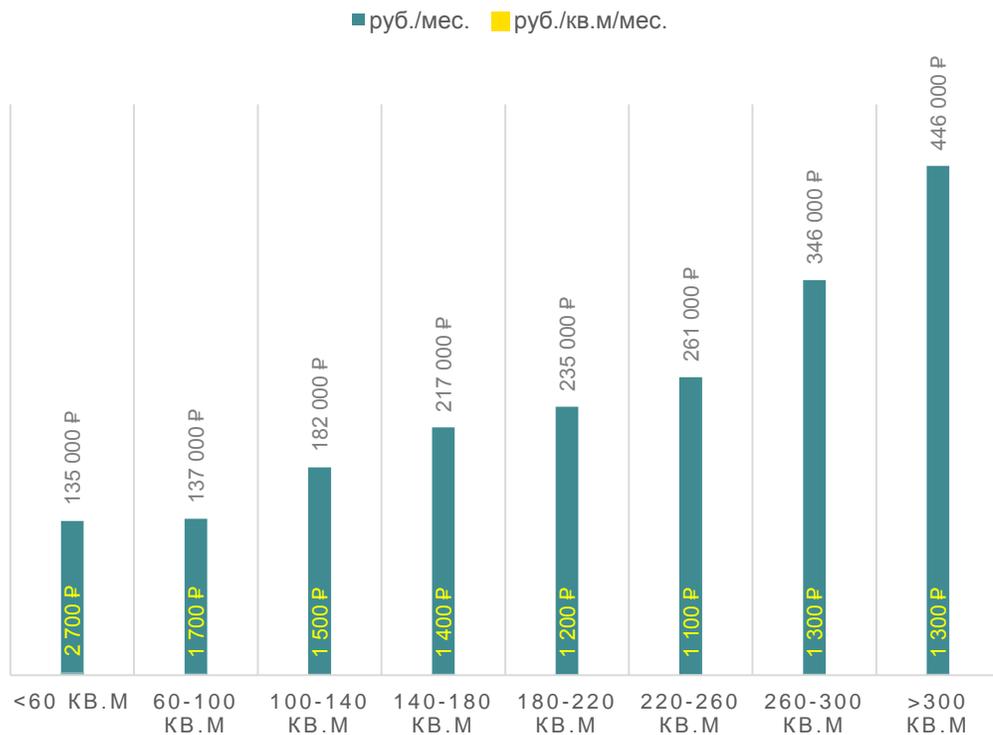
Ставки аренды сделок по районам

| Район | Доля в спросе, % | Какие квартиры пользовались наибольшим спросом? Распределение сделок в зависимости от числа спален | Ставки аренды сделок, тыс. руб./месяц | | | | |
|----------------------|------------------|---|---------------------------------------|---------|---------|-------------------|-------------------|
| | | | 1-комн. | 2-комн. | 3-комн. | 4 и более - комн. | Средняя по району |
| р-н Центральный | 41% |  | 122 000 | 132 000 | 153 100 | 220 000 | 160 000 |
| р-н Петроградский | 24% |  | 132 000 | 143 000 | 171 100 | 244 500 | 200 300 |
| р-н Адмиралтейский | 7% |  | 105 000 | 115 000 | 122 000 | 160 000 | 144 800 |
| р-н Приморский | 10% |  | 100 000 | 120 000 | 170 800 | 253 000 | 175 000 |
| р-н Василеостровский | 7% |  | 105 000 | 133 800 | 118 500 | 139 200 | 125 800 |
| р-н Московский | 2% |  | 100 000 | 130 000 | 122 500 | 115 000 | 122 500 |

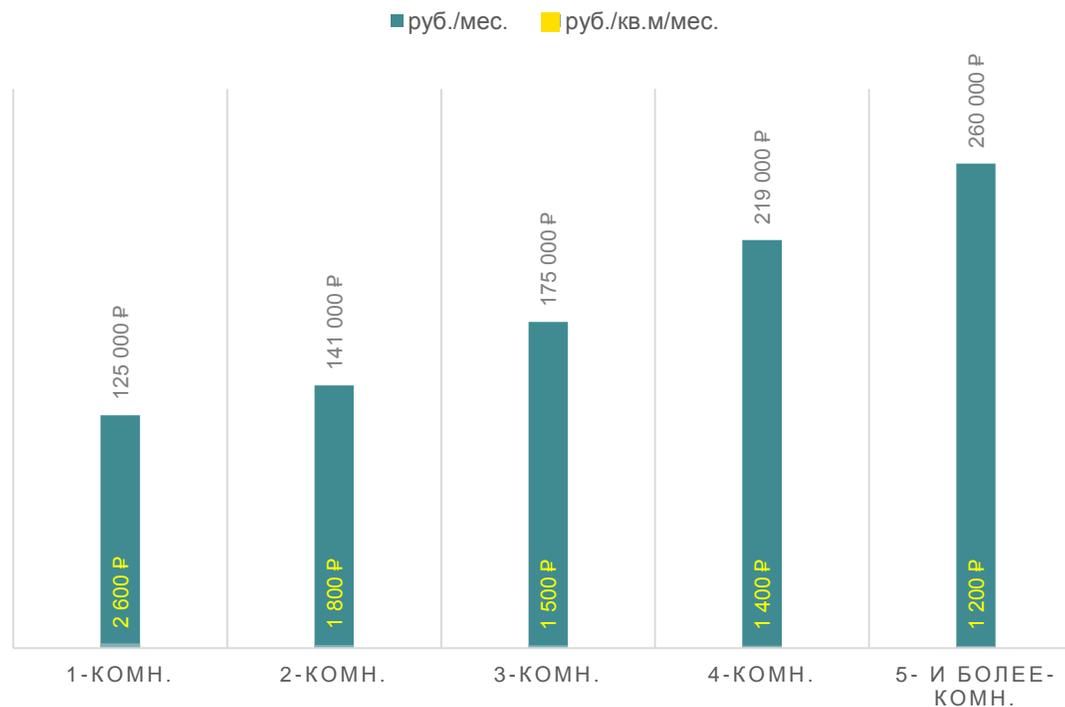
Ставки аренды



Средние предлагаемые ставки аренды в зависимости от площади



Средние предлагаемые ставки аренды в зависимости от комнатности



Команда

Бренд Intermark существует на рынке элитного жилья с 1993 года, с момента зарождения премиальной недвижимости в России. Сегодня бренд охватывает все направления услуг в элитном сегменте: покупка, продажа и аренда квартир на рынке новостроек и вторичного жилья городского и загородного формата, включая как недвижимость для жизни, так и для инвестиций в Москве и за рубежом. На регулярной основе проводятся масштабные исследования рынка, оказываются консалтинговые услуги по сопровождению девелоперских проектов от подбора участков и создания концепций до финальных продаж в проекте. Компании под брендом Intermark работают как на территории России, так и в других странах, имея при этом широкий пул эксклюзивных зарубежных проектов напрямую от застройщиков. Клиентам также доступны услуги получения иностранного гражданства за инвестиции в недвижимость.



Елена Куликова

Генеральный директор Intermark
Аренда
e.kulikova@intermark.ru



Анатолий Довгань

Директор департамента
мониторинга рынка и оценки
a.dovgan@intermark.ru



Юлия Ермолаева

Руководитель проектов
департамента рынка и оценки
j.ermolaeva@intermark.ru



Ольга Плиткина

Старший аналитик
o.plitkina@intermark.ru

