



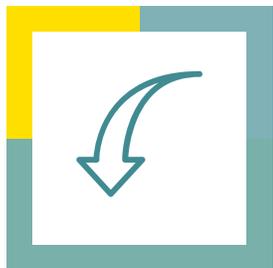
Рынок высокобюджетной аренды г. Санкт-Петербурга

Предварительные итоги 2023

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

- В ноябре 2023 года объем предложения квартир и апартаментов на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга **увеличился на 12%**. Последний раз сопоставимый уровень числа экспонируемых лотов наблюдался этим летом, тогда как в осенний период был отмечен спад.
- **Спрос в ноябре аналогично предложению продемонстрировал рост – впервые за последние пол года число сделок за месяц увеличилось.** Так, за последний месяц запросов на аренду стало **на 8% больше.**
- **Районами-лидерами по числу предложений и сделок стали по предварительным итогам года Центральный и Петроградский районы.** Центральный район занимает 37% всего объема предложения и почти треть спроса, Петроградский – 36% и 23% из числа всех предложений и сделок соответственно. Кроме того, среди наиболее популярных локаций мы выделяем Василеостровский и Приморский – на данные два района пришлось по 8% спроса.
- Средняя арендуемая площадь квартир и апартаментов с начала года **уменьшилась на 19% с 138 кв.м до минимального значения в этом году – 111 кв.м.** Предлагаемые со стороны потенциальных арендаторов площади в течение 2023 года изменялись не так существенно – **ежемесячно не более +-7%.**
- **Практически на протяжении всего 2023 года мы наблюдали баланс на рынке с точки зрения ожиданий по площади** квартир у арендаторов и тех вариантов, которые представлены на рынке собственниками – в течение 11 месяцев 2023 года разница между **предлагаемыми и запрашиваемыми площадями была минимальна** (за исключением июня и ноября, когда образовалось преобладание более просторных квартир в предложении по причине «вымывания» более ликвидных квартир меньшей площади).
- С точки зрения спроса наиболее популярными были **трехкомнатные квартиры с двумя спальнями** – около 40% спроса. В структуре предложения такие объекты представлены широко и занимают сопоставимую долю рынка. Также наиболее популярными для аренды были двухкомнатные квартиры, на которых пришлось 29% спроса.
- **178 500 руб./мес.** – средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга в настоящее время, что на 6% выше, чем в январе. Рост предлагаемых ставок аренды, который мы наблюдали в летний сезон, остановился. На фоне снижения предлагаемых площадей квартир арендные ставки стали снижаться и сейчас вернулись к весеннему уровню. Ставка аренды за 1 кв.м наоборот показала прирост на 13% с начала года, составив около **1 500 руб./кв.м/месяц.**
- **147 500 руб./мес.** – средняя арендная ставка спроса. Во втором полугодии 2023 года ставка в рамках заключенных сделок изменялась более динамично в сравнении со ставками предложения. Однако к концу года запрашиваемые бюджеты от арендаторов вернулись на уровень начала года (разница в -6%). При этом ставка аренды **за 1 кв.м увеличилась за 11 месяцев на 16% - до 1 500 руб./кв.м/месяц.**
- **219 000 руб./мес.** – 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 – 1 680 руб./кв.м/месяц.

Индикаторы рынка



-19%

Изменение средней
арендуемой площади с
начала года



-36%

Изменение числа
предлагаемых лотов в
этом году



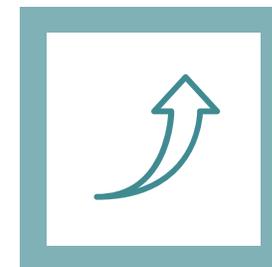
+12%

Увеличение
предложений за месяц



+8%

Рост спроса в ноябре



+16 и +13%

Повышение средней ставки
спроса и предложения
соответственно за 1 кв.м
с начала года

178 500р.

Средний бюджет
предложения

1 473р.

Средняя ставка аренды
предложения за 1 кв.м

147 400р.

Средний бюджет спроса
в августе 2023

1 471р.

Средняя ставка аренды
спроса за 1 кв.м

21%

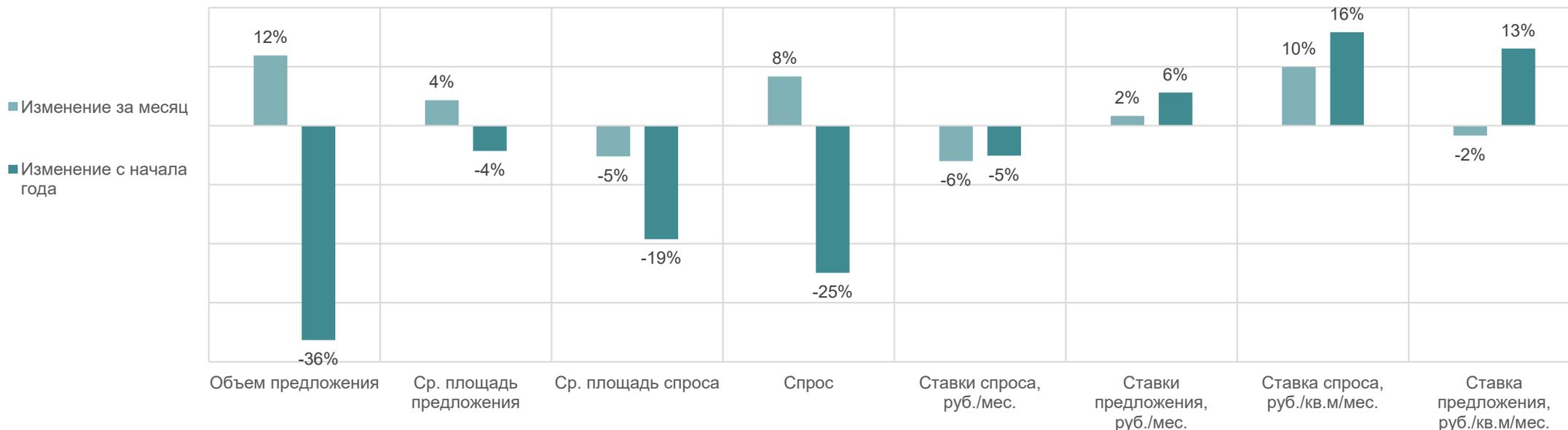
Разрыв между ставками
предложения и спроса



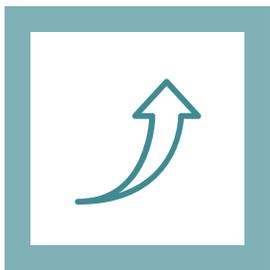
Индикаторы рынка

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	12%	4%	-5%	8%	-6%	2%	10%	-2%
Изменение с начала года	-36%	-4%	-19%	-25%	-5%	6%	16%	13%



Динамика предложения и спроса



Рост объема предложения и спроса в конце года

- В ноябре 2023 года объем предложения квартир и апартаментов на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга **увеличился на 12%**. Последний раз сопоставимый уровень числа экспонируемых лотов наблюдался этим летом, тогда как в осенний период был отмечен спад. **Спрос в ноябре тоже продемонстрировал рост – впервые за последние пол года.** Так, за последний месяц запросов на аренду стало **на 8% больше**.
- Районами-лидерами по числу предложений и сделок стали по предварительным итогам года **Центральный и Петроградский районы**. Центральный район занимает **37% всего объема предложения и почти треть спроса**, Петроградский – 36% и 23% из числа всех предложений и сделок соответственно.
- Кроме того, среди наиболее популярных локаций мы выделяем Василеостровский и Приморский – на данные два района пришлось по 8% спроса.

География объема предложения и спроса



География предложений и спроса



Наибольший спрос в двух районах

Как было отмечено ранее, наибольший спрос и выбор высокобюджетных квартир в аренду приходятся на Петроградский и Центральный районы.

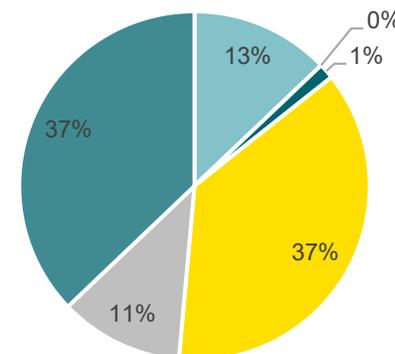
Самыми популярными локациями* для аренды недвижимости в Петроградском районе стали:

- «Чкаловское» и «Петровский» – совокупно 74% в рамках района, что составляет 18% из числа всех сделок на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга.
- Наибольший спрос на квартиры в Центральном районе мы отмечаем в локациях «Смольнинское» и «Дворцовый» – по 31% и 26% соответственно.

*Рассматриваются муниципальные округа / микрорайоны

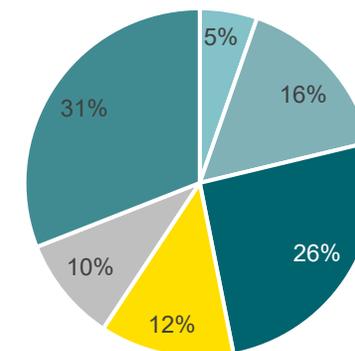
Наибольший спрос на аренду элитных квартир в Петроградском и Центральном районах

Петроградский



- Аптекарский остров
- Введенский
- Кронверкское
- Петровский
- Посадский
- Чкаловское

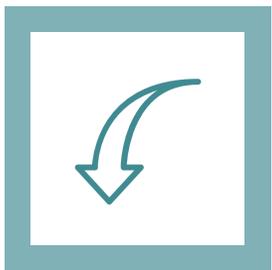
Центральный



- Другие
- Владимирский
- Дворцовый
- Лиговка-Ямская
- Литейный
- Смольнинское



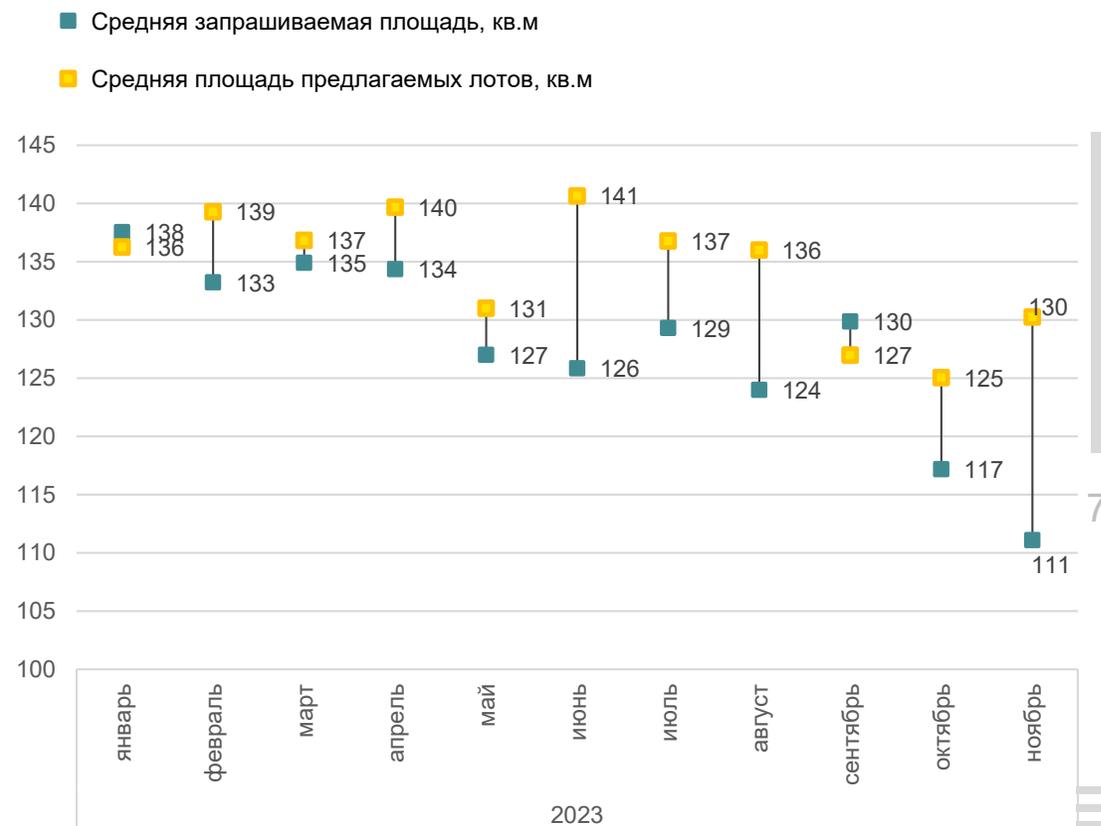
Динамика изменения площадей

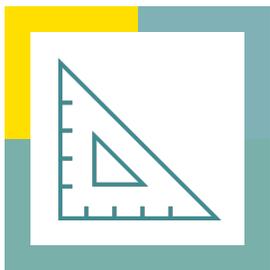


Тенденция уменьшения средних площадей спроса и предложения

- Средняя арендуемая площадь квартир и апартаментов с начала года **уменьшилась на 19%** с 138 кв.м до **минимального значения в этом году – 111 кв.м.** Предлагаемые со стороны потенциальных арендаторов площади в течение 2023 года изменялись не так существенно – ежемесячно не более +7%.
- **Практически на протяжении всего 2023 года мы наблюдали баланс на рынке с точки зрения ожиданий по площади** квартир у арендаторов и тех вариантов, которые представлены на рынке собственниками – в течение 11 месяцев 2023 года разница между **предлагаемыми и запрашиваемыми площадями была минимальна** (за исключением июня и ноября, когда образовалось преобладание более просторных квартир в предложении по причине «вымывания» более ликвидных квартир меньшей площади).

Ежемесячная динамика изменения средних предлагаемых и запрашиваемых площадей (изменение к предыдущему месяцу), %





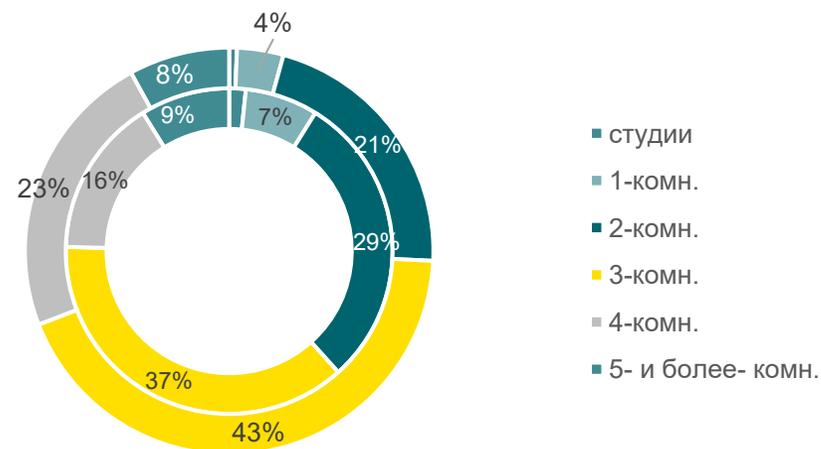
3-комнатные квартиры

Средняя площадь предлагаемой сегодня квартиры составляет 130 кв.м – это как правило квартира с тремя комнатами.

С точки зрения спроса наиболее популярными были так же трехкомнатные квартиры с двумя спальнями – около 40% спроса. В структуре предложения такие объекты представлены широко и занимают сопоставимую долю рынка. Также наиболее популярными для аренды были двухкомнатные квартиры, на которых пришлось 29% спроса.

Структура распределения предложений и сделок в разрезе числа комнат

Предложение – внешний контур,
Спрос – внутренний контур.



Ставки аренды

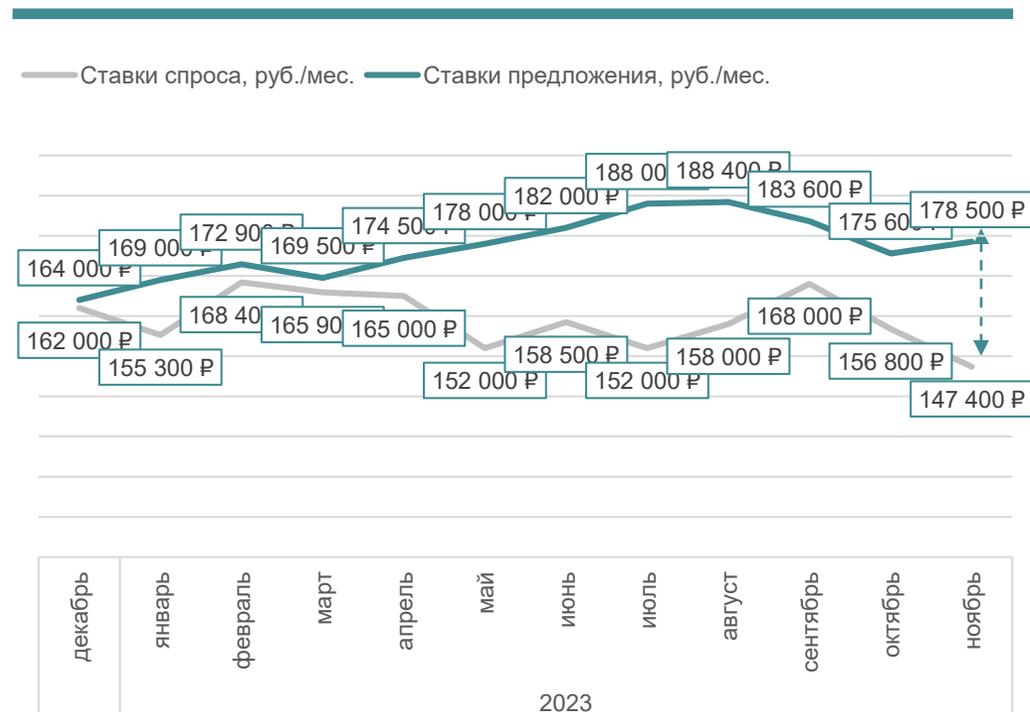
178 500 руб./месяц

– средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга в настоящее время, что на 6% выше, чем в январе. Рост предлагаемых ставок аренды, который мы наблюдали в летний сезон, остановился. **На фоне снижения предлагаемых площадей квартир арендные ставки стали снижаться** и сейчас вернулись к весеннему уровню. Ставка аренды за 1 кв.м наоборот показала прирост (на 13% с начала года), составив около **1 500 руб./кв.м/месяц**.

147 400 руб./месяц

– средняя арендная ставка спроса. Во втором полугодии 2023 года ставка в рамках заключенных сделок изменялась более динамично в сравнении со ставками предложения. Однако к концу года запрашиваемые ставки от арендаторов вернулись на уровень в начале года (разница в 6%). При этом ставка аренды за 1 кв.м увеличилась за 11 месяцев на 16% - до **1 500 руб./кв.м/месяц**.

Динамика изменения ставок аренды



Разрыв между ставками предложения и спроса – 21%.

Ставки аренды



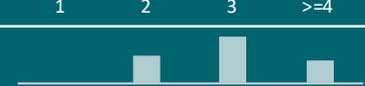
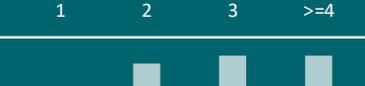
219 000 руб./месяц

– 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 – 1 680 руб./кв.м/месяц.

Предлагаемые ставки аренды по районам

Район	руб./мес.	руб./кв.м/мес.
Петроградский	219 000 Р	1 680 Р
Приморский	179 000 Р	1 480 Р
Центральный	167 000 Р	1 440 Р
Василеостровский	142 000 Р	1 150 Р
Курортный	142 000 Р	1 390 Р
Московский	140 000 Р	1 380 Р
Адмиралтейский	138 000 Р	1 220 Р
Выборгский	135 000 Р	1 190 Р

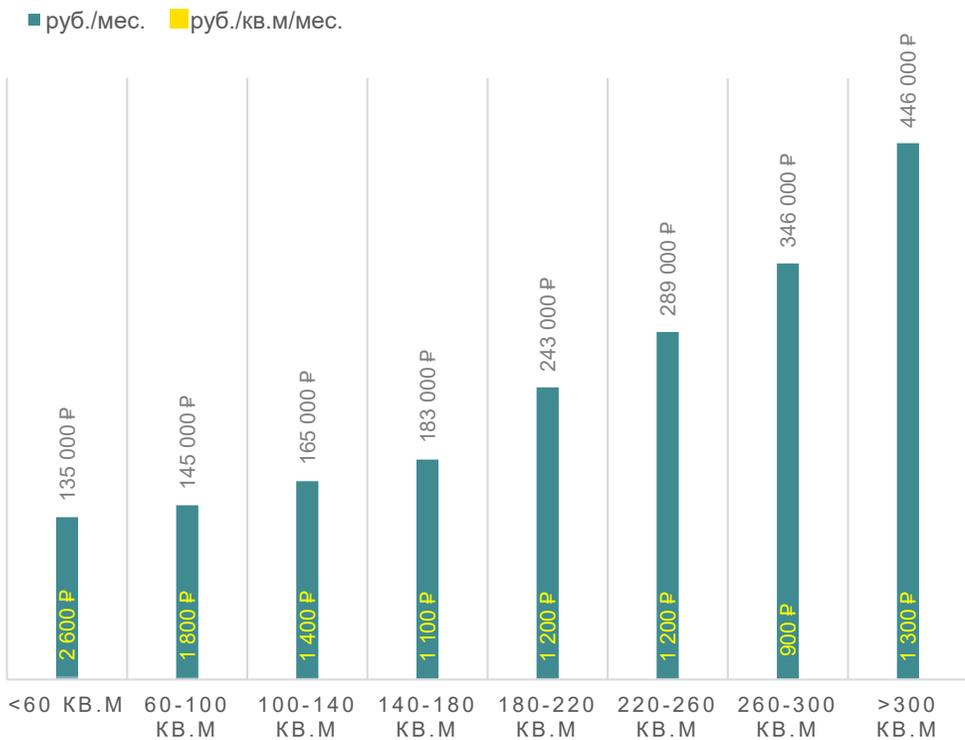
Ставки аренды сделок по районам

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	37%		100 000	120 200	137 600	171 500	139 600
р-н Петроградский	23%		135 400	174 800	181 000	224 200	166 800
р-н Приморский	8%		118 300	126 600	123 900	250 000	146 500
р-н Василеостровский	8%		100 000	127 300	140 400	163 900	144 200
р-н Московский	7%		105 000	108 300	127 500	158 000	129 300
р-н Адмиралтейский	5%		104 000	129 300	143 000	212 000	149 800

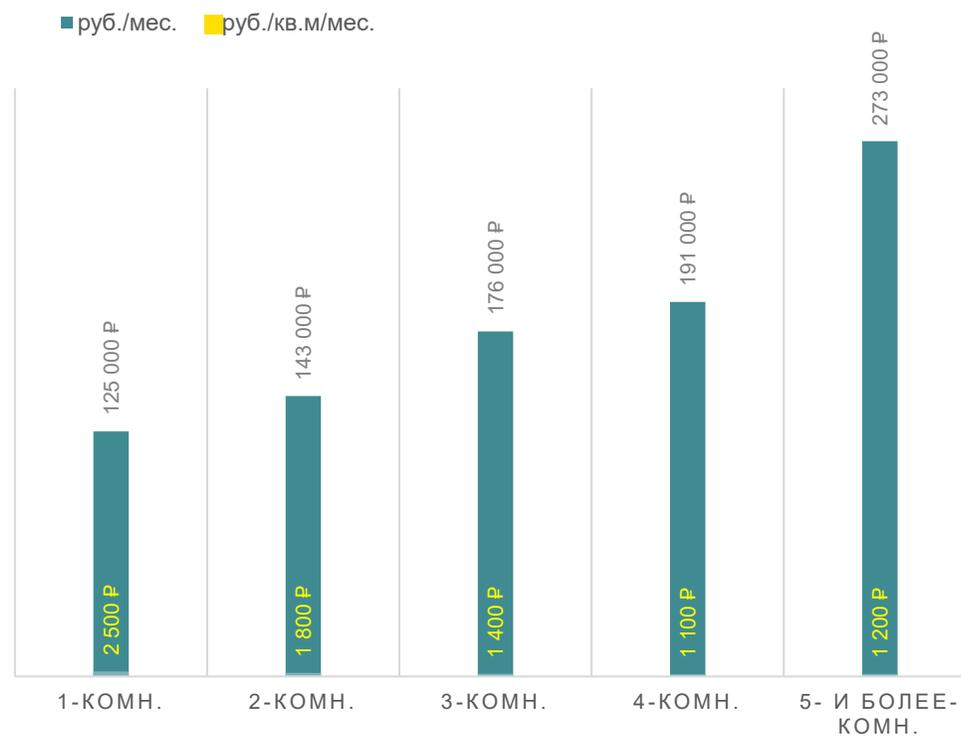
Ставки аренды



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.



Дмитрий Халин

CEO, управляющий партнер
d.khalin@intermarkrealestate.ru



Елена Куликова

Директор департамента
аренды
e.kulikova@intermarkrealestate.ru



Анатолий Довгань

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



Юлия Ермолаева

Руководитель проектов
j.ermolaeva@intermarkrealestate.ru



Ольга Плиткина

Старший аналитик
o.plitkina@intermarkrealestate.ru

