



Рынок высокобюджетной аренды г. Санкт-Петербурга

Итоги зимы 2024 и прогноз на весну

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

Резюме

- Несмотря то, что в феврале текущего года мы отмечали незначительный спад числа запросов, в целом за последние 3 месяца зимнего сезона спрос на рынке высокобюджетной аренды квартир Санкт-Петербурга **повысился на 25%**.
- **Весной мы прогнозируем продолжение увеличения спроса благодаря фактору сезонности и возвращению части обеспеченной аудитории из-за рубежа после зимы.** Так, ожидаемый рост спроса весной 2024 г. по сравнению с зимним периодом составит около 6%.
- Районами-лидерами по числу предложений и сделок стали **Центральный и Петроградский районы**. Центральный район занимает более **трети всего объема предложения (36%) и треть спроса**, Петроградский чуть меньше – по 30%-31% из числа всех предложений и сделок соответственно. Кроме того, среди наиболее популярных локаций мы выделяем Приморский, Адмиралтейский, Московский – на данные три района пришлось от 6% до 8% спроса.
- По нашим прогнозам рынок высокобюджетных квартир Санкт-Петербурга весной 2024 г. пополнится примерно на 10%.
- Средняя площадь предлагаемой сегодня квартиры составляет 128 кв.м, что соответствует значению в последние месяцы. За последний год предлагаемые площади квартир от собственников понизились на 8%. Однако, на протяжении последнего полугодия остаются практически без изменений.
- Средняя арендуемая площадь квартир **в зимний период была стабильной** и колебалась от 114 до 120 кв.м. Тем не менее в сравнении с прошлым годом спрос сместился к менее просторным лотам – средняя площадь сданной квартиры **уменьшилась за год на 14%** с 133 кв.м до 114 кв.м.
- **Самыми широко встречаемыми на рынке и одновременно популярными были трехкомнатные квартиры с двумя спальнями** – около 42% предложения и спроса соответственно.
- Также были **востребованы двухкомнатные квартиры, на которых пришлось почти треть спроса**. В структуре предложения такие лоты занимают четверть рынка.
- **186 900 руб./месяц** – средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга по итогам зимнего периода. **За последний год ставка аренды выросла на 8%** (фев.24/фев.23).
- **За эту зиму арендная ставка предложения выросла на 5% и по нашим прогнозам весной еще вероятно увеличится на примерно 3%.**
- **170 300 руб./месяц** – средняя арендная ставка спроса, что на 12% выше чем годом ранее (фев.24/фев.23). При этом за зимний сезон показатель вырос на 16%.

Индикаторы рынка

INTERMARK
Real Estate



+25%

Рост спроса за зимний сезон

186 900р.

Средний бюджет предложения



+6%

Прогнозируемый рост спроса весной 2024 г. по сравнению с зимним периодом

1 556р.

Средняя ставка аренды предложения за 1 кв.м



-8%

Изменение числа предлагаемых лотов за зиму

170 300р.

Средний бюджет спроса



+10%

Прогнозируемый рост числа предложений весной 2024 г.

1 490р.

Средняя ставка аренды спроса за 1 кв.м



+16 и +5%

Повышение средней ставки предложения и спроса соответственно за зиму

10%

Текущий разрыв между ставками предложения и спроса

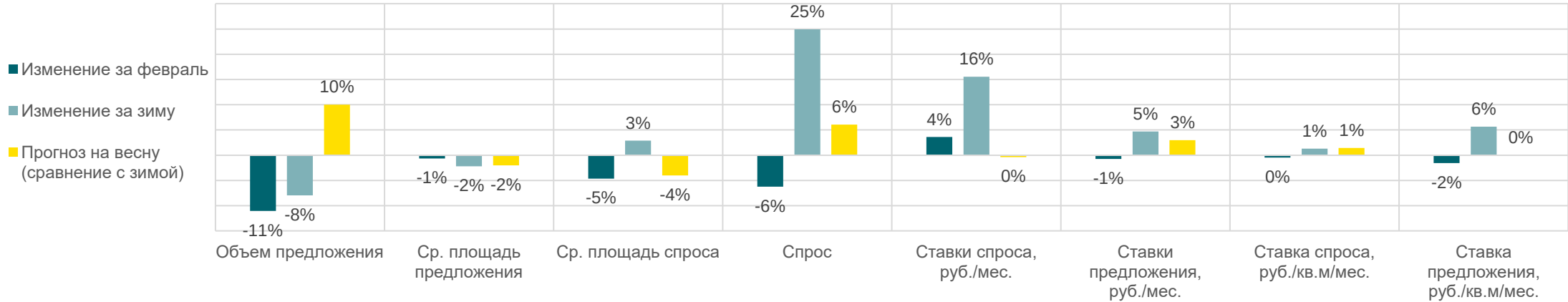


Индикаторы рынка

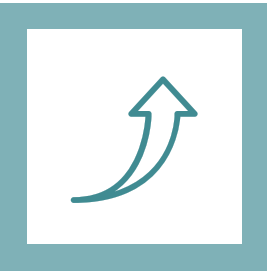


Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга

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 февраль	-11%	-1%	-5%	-6%	4%	-1%	0%	-2%
Изменение за год	-32%	-8%	-14%	-13%	1%	8%	12%	20%
Изменение за зиму	-8%	-2%	3%	25%	16%	5%	1%	6%
Прогноз на весну (сравнение с зимой)	10%	-2%	-4%	6%	0%	3%	1%	0%



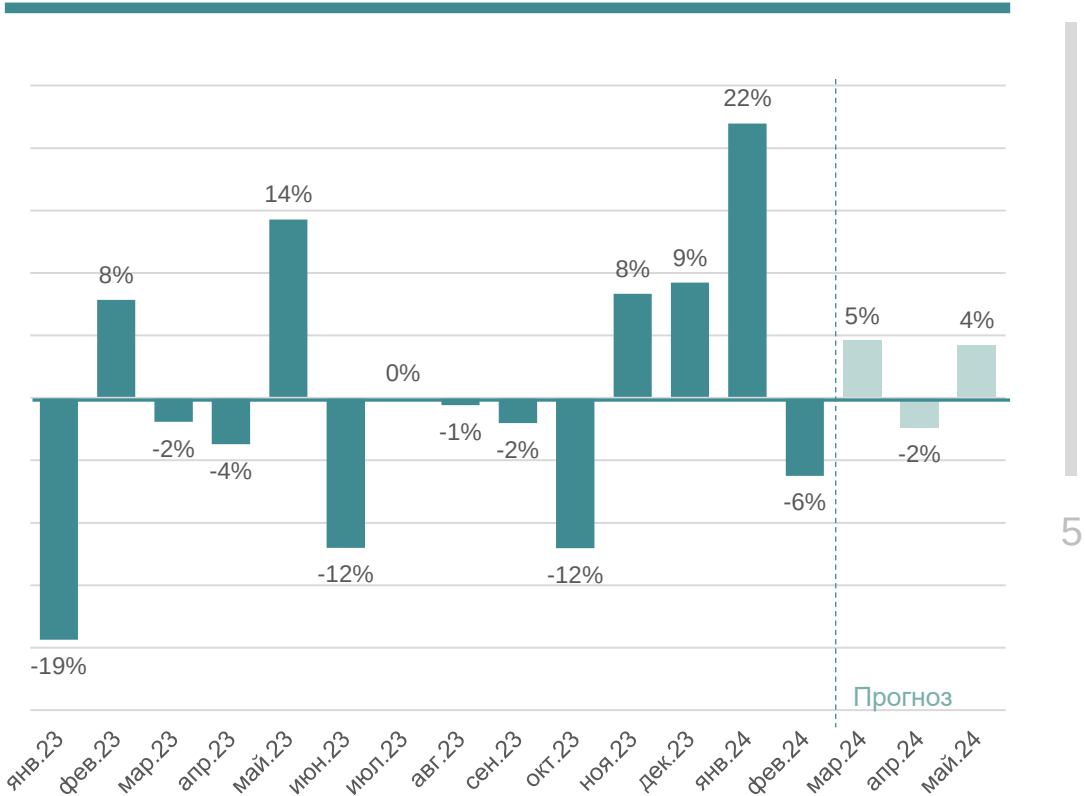
Динамика предложения и спроса



Увеличение спроса в зимний сезон на четверть

- Несмотря то, что в феврале текущего года мы отмечали незначительный спад числа запросов, в целом за последние 3 месяца зимнего сезона спрос на рынке высокобюджетной аренды квартир Санкт-Петербурга **повысился на 25%**.
- **Весной мы прогнозируем продолжение увеличения спроса благодаря фактору сезонности и возвращению части обеспеченной аудитории из-за рубежа после зимы.** Ожидаемый рост спроса весной 2024 г. по сравнению с зимним периодом составит около 6%.

Динамика ежемесячного изменения спроса в последний год





Наибольший спрос в двух районах

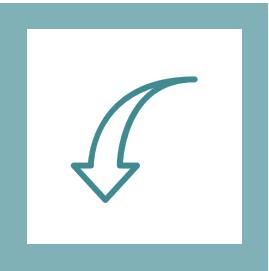
- Районами-лидерами по числу предложений и сделок стали **Центральный и Петроградский районы**. Центральный район занимает более **трети всего объема предложения (36%)** и **треть спроса**, Петроградский чуть меньше – по 30%-31% из числа всех предложений и сделок соответственно.
- Кроме того, среди наиболее популярных локаций мы выделяем Приморский, Адмиралтейский, Московский – на данные три района пришлось от 6% до 8% спроса.

География объема предложения и спроса



*Рассматриваются муниципальные округа / микрорайоны

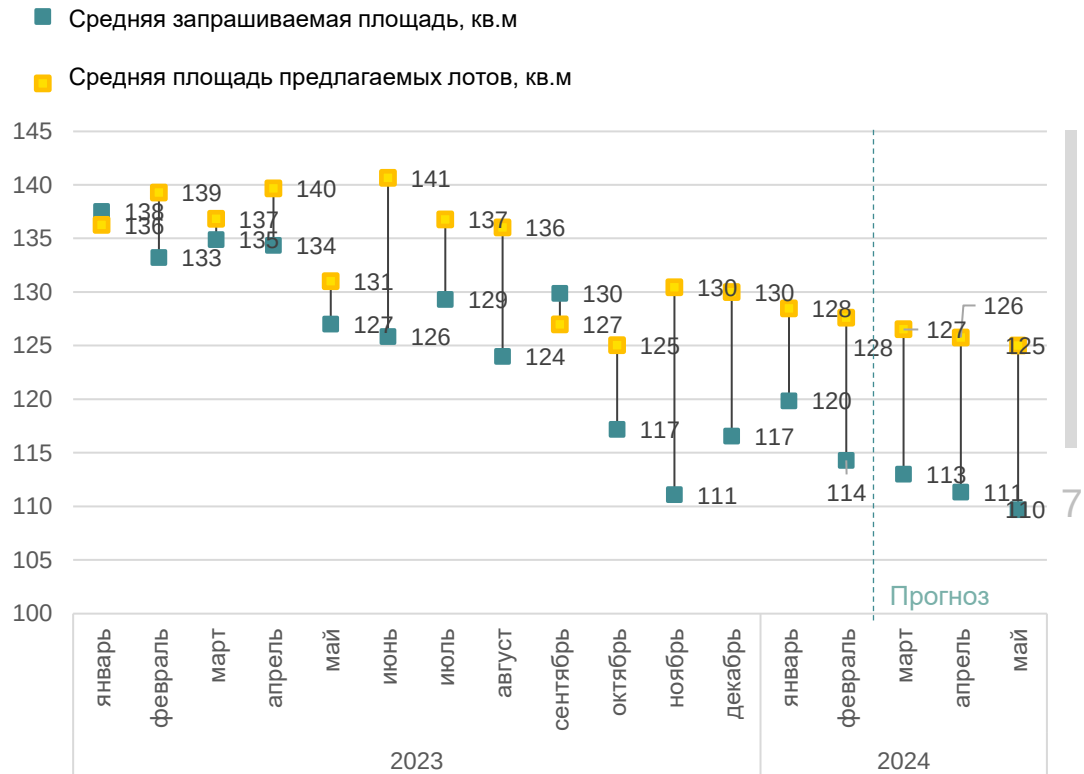
Динамика изменения площадей

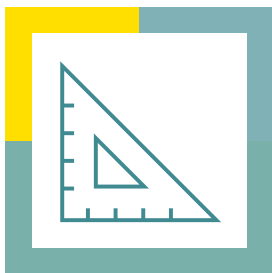


Квартиры с двумя спальнями площадью 120 кв.м

- Средняя арендуемая площадь квартир в зимний период была стабильной и колебалась от 114 до 120 кв.м. Тем не менее в сравнении с прошлым годом спрос сместился к менее просторным лотам – средняя площадь сданной квартиры уменьшилась за год на 14% с 133 кв.м до 114 кв.м.
- Предлагаемые площади квартир от собственников за последний год также понизились – на 8%. Однако, на протяжении последнего полугодия остаются практически без изменений.

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





3-комнатные квартиры

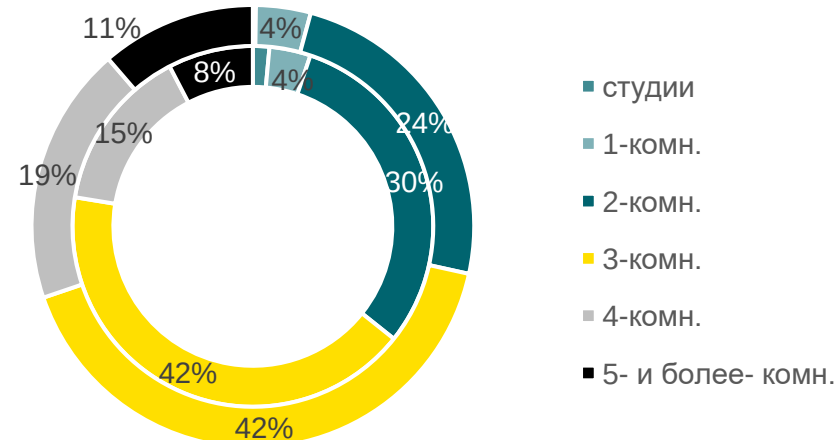
Средняя площадь предлагаемой сегодня квартиры составляет 128 кв.м, что соответствует значению в последние месяцы.

Самыми широко встречаемыми на рынке и одновременно популярными были трехкомнатные квартиры с двумя спальнями – около 42% предложения и спроса соответственно.

Также были **востребованы двухкомнатные квартиры, на которых пришлось почти треть спроса**. В структуре предложения такие лоты занимают четверть рынка.

Структура распределения предложений и сделок в разрезе числа комнат

Предложение – внешний контур,
Спрос – внутренний контур.



Ставки аренды



186 900 руб./месяц

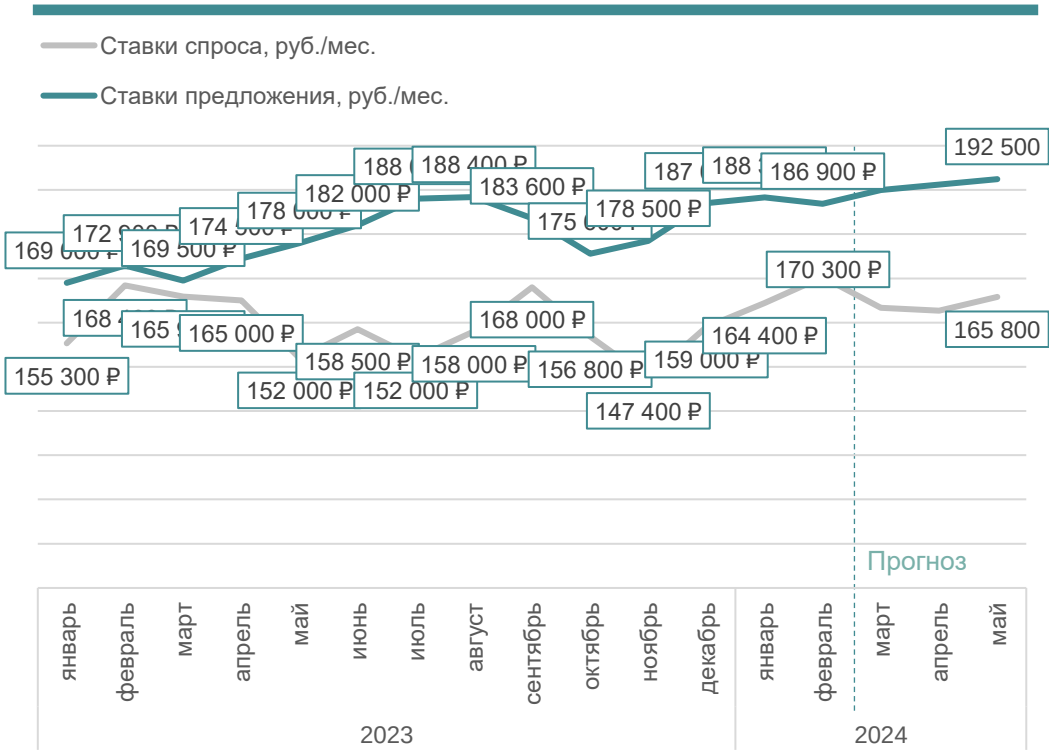
– средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга по итогам зимнего периода. **За последний год ставка аренды выросла на 8% (фев.24/фев.23).** За эту зиму арендная ставка предложения выросла на 5% и по нашим прогнозам весной еще вероятно увеличится на примерно 3%.



170 300 руб./месяц

– средняя арендная ставка спроса, что на 12% выше чем годом ранее (фев.24/фев.23). При этом за зимний сезон показатель вырос на 16%.

Динамика изменения ставок аренды



Разрыв между ставками предложения и спроса – 10%.

Ставки аренды сделок по районам

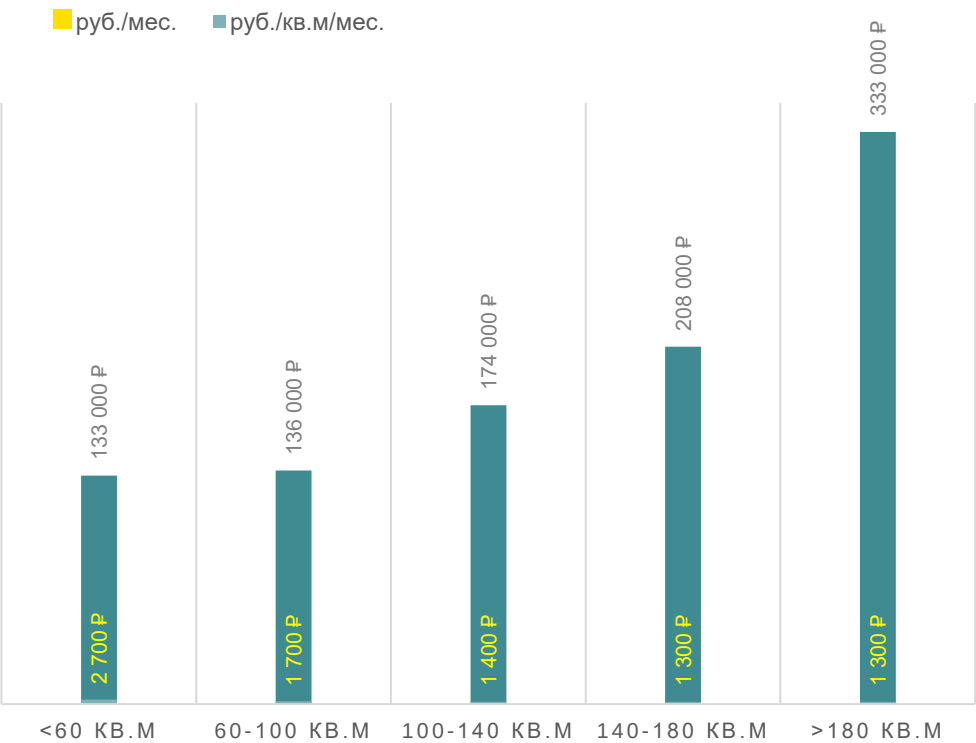


Район	Доля в спросе, %	Какие квартиры пользовались наибольшим спросом? Распределение сделок в зависимости от числа спален	Ставки аренды сделок, тыс. руб./месяц														
			1-комн.	2-комн.	3-комн.	4 и более - комн.	Средняя по району										
р-н Центральный	33%	<table><tr><th>Число спален</th><th>Доля в спросе, %</th></tr><tr><td>1</td><td>4%</td></tr><tr><td>2</td><td>28%</td></tr><tr><td>3</td><td>47%</td></tr><tr><td>>=4</td><td>21%</td></tr></table>	Число спален	Доля в спросе, %	1	4%	2	28%	3	47%	>=4	21%	135 000	140 000	164 900	158 300	157 200
Число спален	Доля в спросе, %																
1	4%																
2	28%																
3	47%																
>=4	21%																
р-н Петроградский	31%	<table><tr><th>Число спален</th><th>Доля в спросе, %</th></tr><tr><td>1</td><td>4%</td></tr><tr><td>2</td><td>32%</td></tr><tr><td>3</td><td>46%</td></tr><tr><td>>=4</td><td>18%</td></tr></table>	Число спален	Доля в спросе, %	1	4%	2	32%	3	46%	>=4	18%	130 000	168 000	237 300	265 900	212 000
Число спален	Доля в спросе, %																
1	4%																
2	32%																
3	46%																
>=4	18%																
р-н Приморский	8%	<table><tr><th>Число спален</th><th>Доля в спросе, %</th></tr><tr><td>1</td><td><1%</td></tr><tr><td>2</td><td>34%</td></tr><tr><td>3</td><td>44%</td></tr><tr><td>>=4</td><td>22%</td></tr></table>	Число спален	Доля в спросе, %	1	<1%	2	34%	3	44%	>=4	22%	120 000	132 300	162 100	210 000	162 300
Число спален	Доля в спросе, %																
1	<1%																
2	34%																
3	44%																
>=4	22%																
р-н Адмиралтейский	7%	<table><tr><th>Число спален</th><th>Доля в спросе, %</th></tr><tr><td>1</td><td>11%</td></tr><tr><td>2</td><td>30%</td></tr><tr><td>3</td><td>52%</td></tr><tr><td>>=4</td><td>7%</td></tr></table>	Число спален	Доля в спросе, %	1	11%	2	30%	3	52%	>=4	7%	126 700	136 300	140 400	210 000	140 200
Число спален	Доля в спросе, %																
1	11%																
2	30%																
3	52%																
>=4	7%																
р-н Московский	6%	<table><tr><th>Число спален</th><th>Доля в спросе, %</th></tr><tr><td>1</td><td>4%</td></tr><tr><td>2</td><td>35%</td></tr><tr><td>3</td><td>26%</td></tr><tr><td>>=4</td><td>35%</td></tr></table>	Число спален	Доля в спросе, %	1	4%	2	35%	3	26%	>=4	35%	100 000	111 300	137 500	168 800	142 300
Число спален	Доля в спросе, %																
1	4%																
2	35%																
3	26%																
>=4	35%																
р-н Василеостровский	5%	<table><tr><th>Число спален</th><th>Доля в спросе, %</th></tr><tr><td>1</td><td><1%</td></tr><tr><td>2</td><td>38%</td></tr><tr><td>3</td><td>29%</td></tr><tr><td>>=4</td><td>33%</td></tr></table>	Число спален	Доля в спросе, %	1	<1%	2	38%	3	29%	>=4	33%	116 000	128 100	125 000	144 300	132 600
Число спален	Доля в спросе, %																
1	<1%																
2	38%																
3	29%																
>=4	33%																

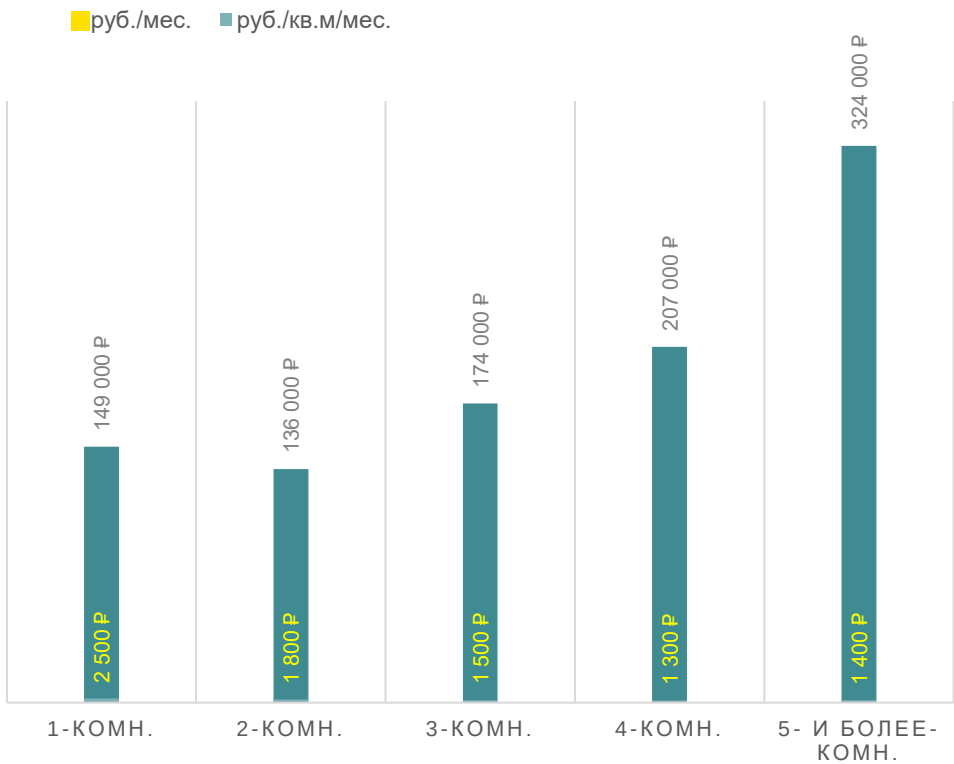
Ставки аренды



Средние предлагаемые ставки аренды в зависимости от площади



Средние предлагаемые ставки аренды в зависимости от комнатности



Команда

INTERMARK
Real Estate

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

12



119034, Москва, Барыковский пер, д. 2



+7 (495) 252 00 99



www.intermark.ru

