

Рынок высокобюджетной аренды г. Санкт-Петербурга

Апрель-май 2024

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

Резюме

- В апреле спрос на аренду высокобюджетных квартир в Санкт-Петербурге **вырос на 17%** в сравнении с мартом. При этом **объем предложения наоборот продемонстрировал снижение на сопоставимый процент** – на 16%.
- В первые две недели мая по причине праздников объем предложения квартир в долгосрочную аренду снизился еще больше, но данный спад носил больше искусственный характер, так как многие объявления в данный период снимаются с публикации.
- Традиционно самым востребованным и широко представленным районом на высокобюджетном рынке аренды Санкт-Петербурга стал **Центральный район**, в рамках которого сосредоточено **по 30% спроса и предложения**. Сопоставимую долю как в спросе, так и в предложении демонстрирует Петроградский район.
- В последнее время мы отмечаем **рост интереса арендаторов к проживанию в Приморском районе**, который находится на северо-западе Санкт-Петербурга и граничит с престижным Петроградским районом. За последний месяц доля спроса на аренду в Приморском в общей структуре спроса увеличилась на 4 п.п. В данном районе находится самый высокий небоскреб России – «Лахта-центр».
- За месяц Приморский район поднялся на одну строчку в рейтинге самых популярных локаций, заняв третье место.
- Средняя предлагаемая площадь квартиры по данным на начало мая составила **117 кв.м, что на 10% ниже значения в начале года**. Самой востребованной для аренды площадью квартиры стала **109 кв.м**.
- **В сравнении с прошлым годом арендаторы стали снимать более компактную по площади недвижимость** – средняя площадь аренды уменьшилась **на 19%** со 134 кв.м до текущего значения.
- **Наиболее широко представленными на рынке и одновременно популярными остаются трехкомнатные квартиры** с двумя спальнями – 42% и 43% от всего предложения и спроса соответственно. Также были **востребованы двухкомнатные квартиры, на которых пришлось почти треть спроса**. В структуре предложения такие лоты занимают сопоставимую долю рынка.
- **203 600 руб./месяц** – средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга по данным на май 2024 года. За **месяц ставка выросла на 8%, за последний год рост составил 17%**.
- **161 500 руб./месяц** – средняя арендная ставка спроса, что примерно соответствует значению прошлого года. За месяц показатель снизился на 6%.
- Аналогично ситуации на рынке высокобюджетной аренды Москвы в апреле этого года мы наблюдаем **увеличение разрыва между ставками предложения и спроса** в Санкт-Петербурге, что является как правило сигналом к остановке роста цен. Так, текущий разрыв между ставками предложения и спроса составил **26%** – **это максимальная разница между ставками на данный момент**.

Индикаторы рынка

INTERMARK
Real Estate



+17%

Рост спроса с марта
2024 года



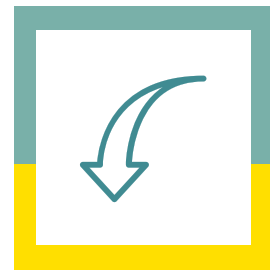
+4 п.п

Увеличение доли
Приморского района в
общей структуре спроса
с марта 2024 года



-16%

Изменение числа
предлагаемых лотов с
марта 2024 года



-19%

Уменьшение
арендуемой площади
за год



+8%

Повышение средней
ставки предложения с
марта 2024 года

203 600р.

Средний бюджет
предложения

1 800р.

Средняя ставка аренды
предложения за 1 кв.м

161 500р.

Средний бюджет спроса

1 600р.

Средняя ставка аренды
спроса за 1 кв.м

26%

Текущий разрыв между
ставками предложения и
спроса – это max
значение на данный
момент

Индикаторы рынка



Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга в сравнении с прошлым месяцем

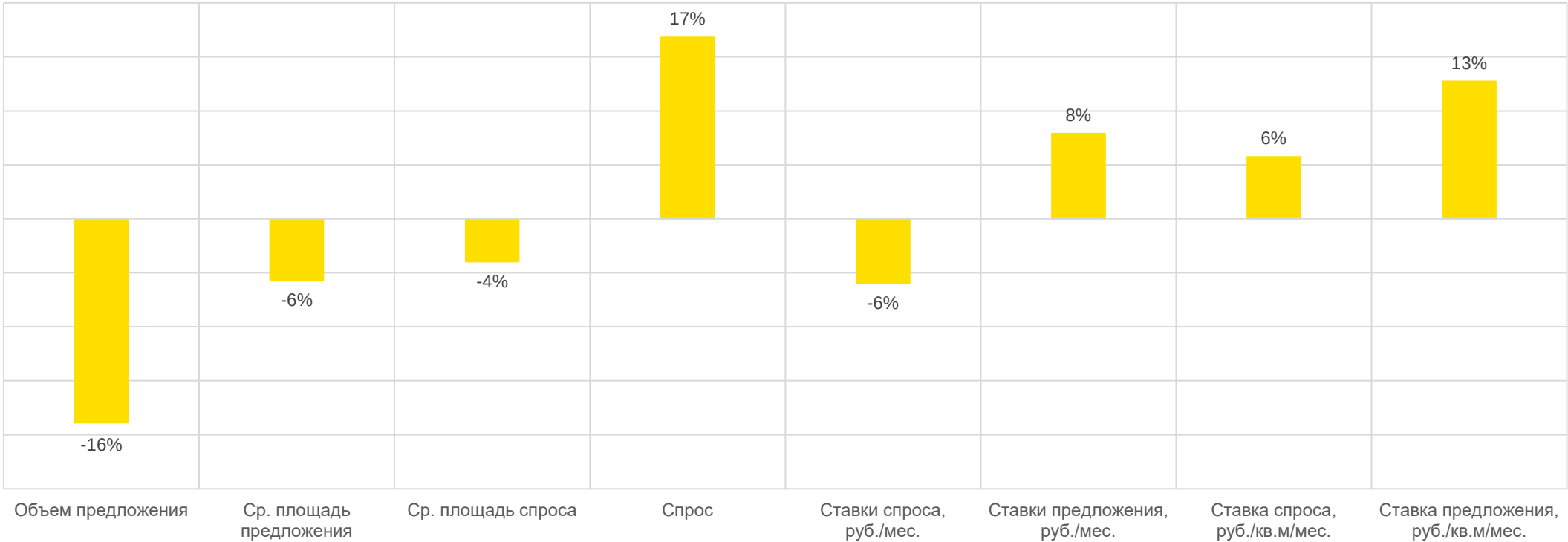
Период	Объем предложения	Ср. площадь предложения	Ср. площадь спроса	Спрос	Ставки спроса, руб./мес.	Ставки предложения, руб./мес.	Ставка спроса, руб./кв.м/мес.	Ставка предложения, руб./кв.м/мес.
дек.23	-3%	0%	5%	9%	8%	5%	0%	8%
янв.24	6%	-1%	3%	22%	3%	1%	2%	0%
фев.24	-11%	-1%	-5%	-6%	4%	-1%	0%	-2%
мар.24	0%	-3%	0%	-19%	1%	1%	5%	5%
апр.24	-16%	-6%	-4%	17%	-6%	8%	6%	13%



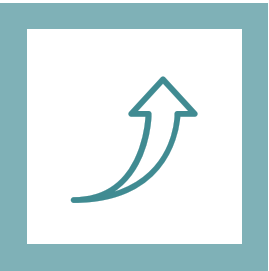
Индикаторы рынка



Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга за апрель 2024



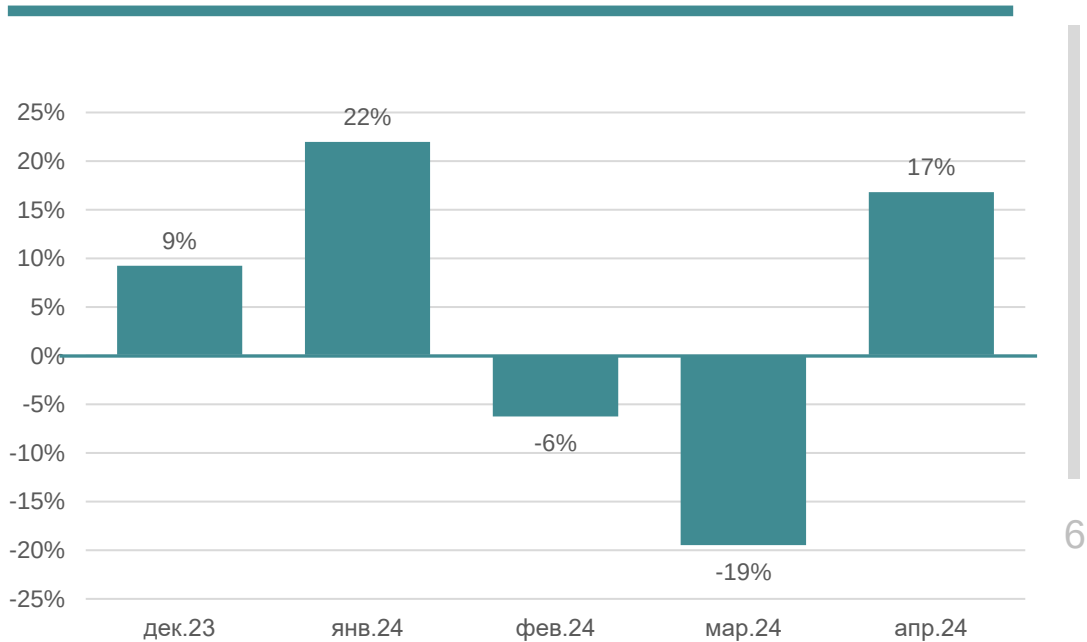
Динамика предложения и спроса



Рост спроса на 17% и снижение предложения на 16% за месяц

- В апреле спрос на аренду высокобюджетных квартир в Санкт-Петербурге **вырос на 17%** в сравнении с мартом. При этом **объем предложения наоборот продемонстрировал снижение на сопоставимый процент** (на 16%).
- В первые две недели мая по причине майских праздников объем предложения квартир в долгосрочную аренду снизился еще больше, но данный спад носил больше искусственный характер, так как многие объявления в данный период снимаются с публикации.

Динамика изменения спроса



География предложений и спроса



Спрос соответствует предложению

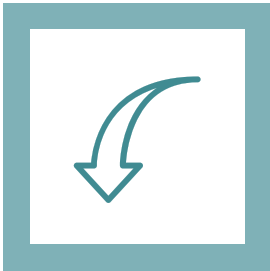
- Традиционно самым востребованным и широко представленным районом на высокобюджетном рынке аренды Санкт-Петербурга стал **Центральный район**, в рамках которого сосредоточено **по 30% спроса и предложения**. Сопоставимую долю как в спросе, так и в предложении демонстрирует Петроградский район.
- В последнее время мы отмечаем **рост интереса арендаторов к проживанию в Приморском районе**, который находится на северо-западе Санкт-Петербурга и граничит с престижным Петроградским районом. За последний месяц доля спроса на аренду в Приморском в общей структуре спроса увеличилась на 4 п.п. В данном районе находится самый высокий небоскреб России – «Лахта-центр».
- За месяц Приморский район поднялся на одну строчку в рейтинге самых популярных локаций, заняв третье место.

География объема предложения и спроса*



*Рассматриваются муниципальные округа / микрорайоны

Динамика изменения площадей

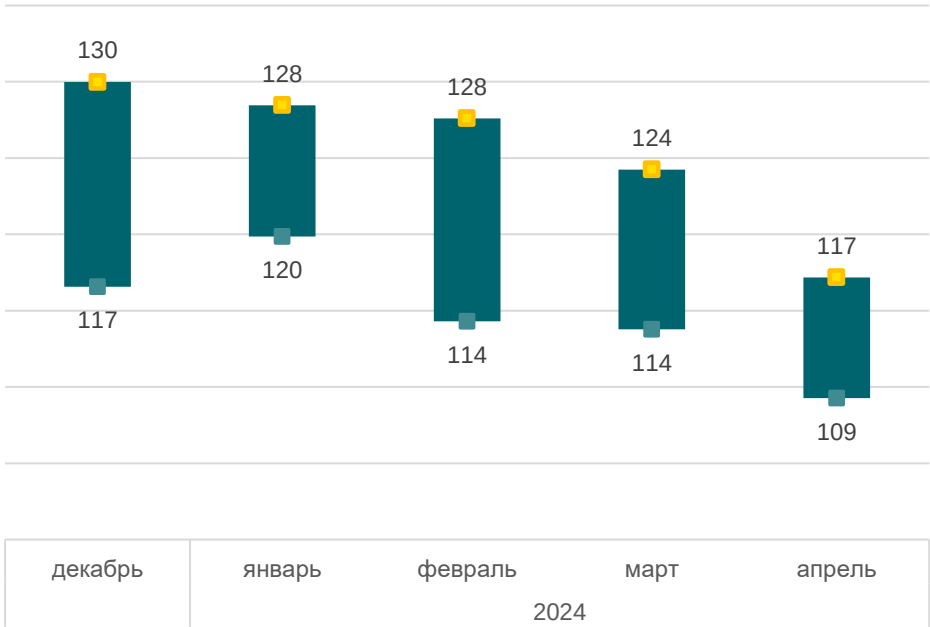


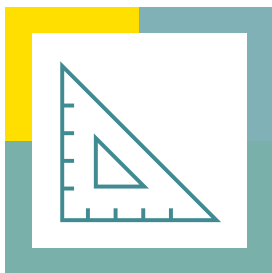
Квартиры с двумя спальнями площадью 120 кв.м

- Средняя предлагаемая площадь квартиры по данным на начало мая составила **117 кв.м**, что на **10%** ниже значения в начале года.
- Самой востребованной для аренды площадью квартиры стала **109 кв.м**.
- В сравнении с прошлым годом арендаторы стали снимать более компактную по площади недвижимость – средняя площадь аренды уменьшилась на **19%** со 134 кв.м до текущего значения.

Динамика изменения средних предлагаемых и запрашиваемых площадей

- Средняя запрашиваемая площадь, кв.м
- Средняя площадь предлагаемых лотов, кв.м



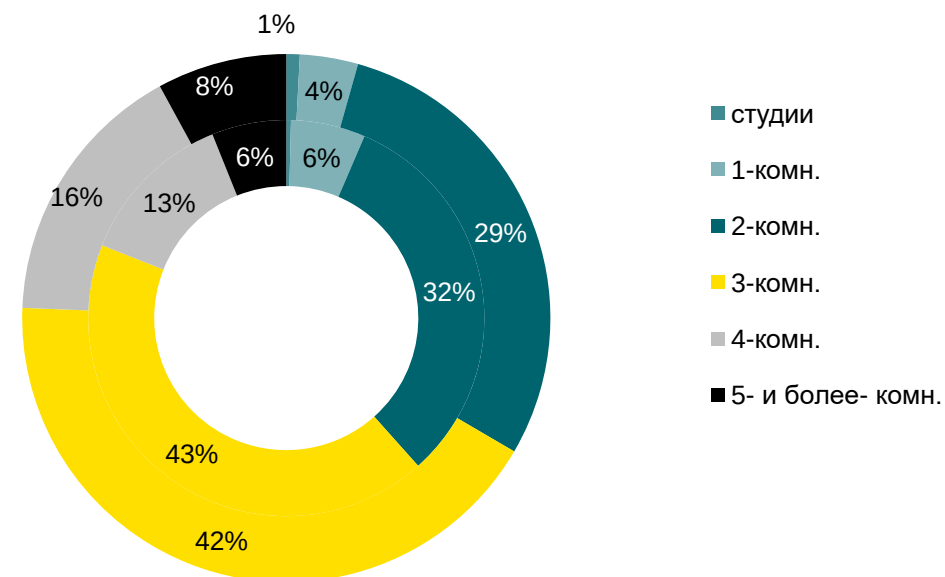


2-х и 3-х-комнатные квартиры

- Наиболее широко представленными на рынке и одновременно популярными остаются **трехкомнатные** квартиры с двумя спальнями – 42% и 43% от всего предложения и спроса соответственно.
- Также были **востребованы двухкомнатные** квартиры, на которых **пришлась почти треть спроса**. В структуре предложения такие лоты занимают сопоставимую долю рынка.

Структура распределения предложений и сделок в разрезе числа комнат

Предложение – внешний контур,
Спрос – внутренний контур.



Ставки аренды



203 600 руб./месяц

– средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга по данным на май 2024 года. За **месяц ставка выросла на 8%**, за последний год рост составил **17%**.



161 500 руб./месяц

– средняя арендная ставка спроса, что примерно соответствует значению прошлого года. За **месяц показатель снизился на 6%**.

Динамика изменения ставок аренды



Аналогично ситуации на рынке высокобюджетной аренды Москвы в апреле этого года мы наблюдаем увеличение разрыва между ставками предложения и спроса в Санкт-Петербурге, что является как правило сигналом к остановке роста цен.

Так, текущий разрыв между ставками предложения и спроса составил **26%** – это **максимальная разница** между ставками на данный момент.

Ставки аренды сделок по районам

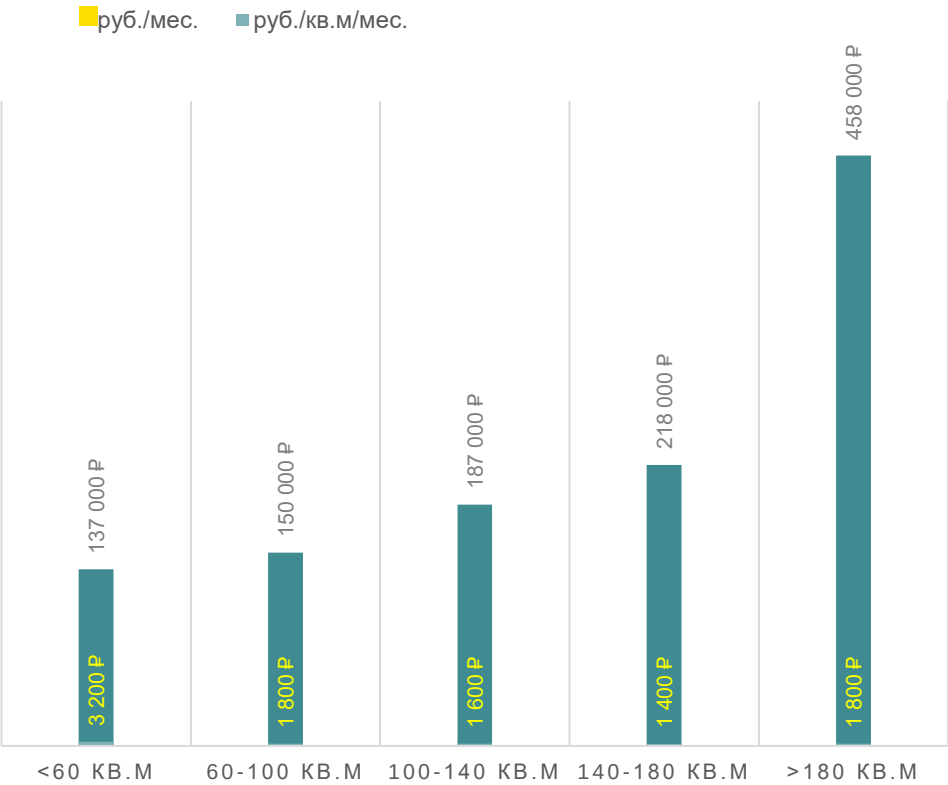


Район	Доля в спросе, %	Какие квартиры пользовались наибольшим спросом? Распределение сделок в зависимости от числа спален	Ставки аренды сделок, тыс. руб./месяц				
			1-комн.	2-комн.	3-комн.	4 и более - комн.	Средняя по району
р-н Центральный	30%		110 000	138 600	175 000	182 300	177 300
р-н Петроградский	30%		130 000	134 200	154 000	176 800	168 700
р-н Приморский	11%		110 000	121 000	100 000	142 700	164 200
р-н Василеостровский	8%		116 000	125 000	116 000	139 800	134 000
р-н Адмиралтейский	7%		100 000	113 900	164 000	157 700	144 600
р-н Московский	4%		100 000	120 500	150 000	160 000	141 500

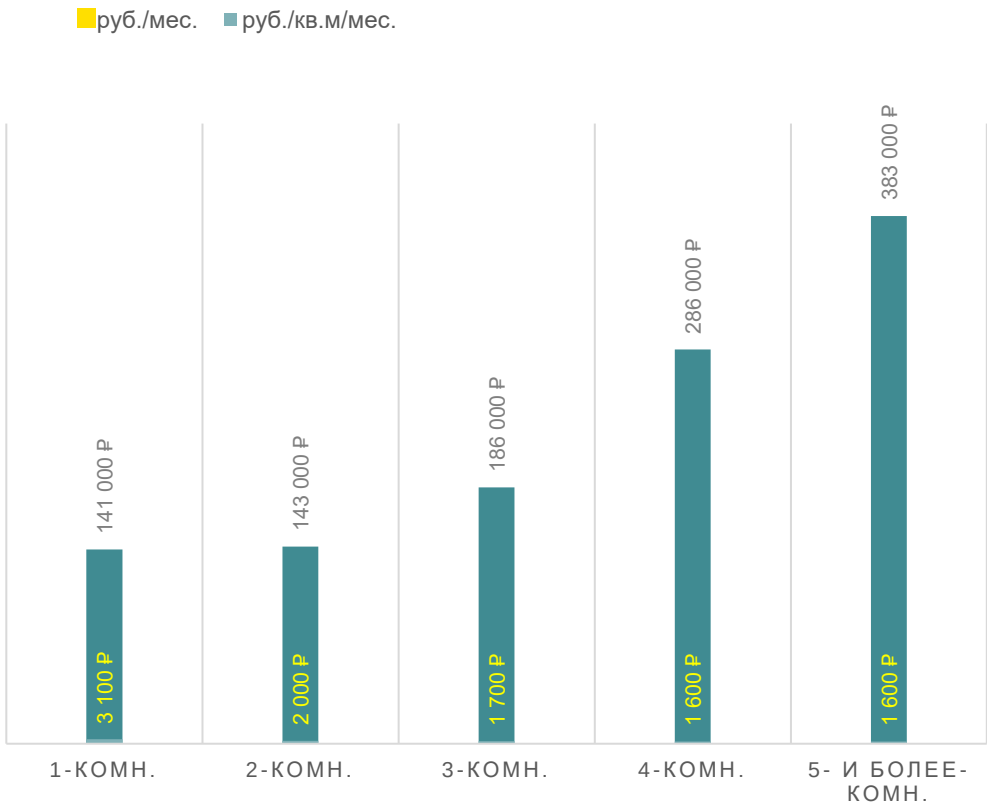
Ставки аренды



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

13



119034, Москва, Барыковский пер, д. 2



+7 (495) 252 00 99



www.intermark.ru

