

Рынок высокобюджетной аренды г. Санкт-Петербурга

Апрель 2025

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

- В апреле спрос на аренду высокобюджетных квартир в Санкт-Петербурге **вырос на 17% с начала 2025 года**. При этом **объем предложения наоборот продемонстрировал снижение на сопоставимый процент** (на 18%).
- Несмотря на снижение числа предложений, которое было вызвано сезонностью (часть объявлений по сдаче квартир в долгосрочную аренду снимается с публикации по причине майских праздников), **количество квартир в экспозиции остается большим** - в сравнении с годом ранее число объявлений выше почти на 60%.
- Средняя предлагаемая площадь квартиры в апреле 2025 года составила около **100 кв.м, что соответствует уровню в начале года**. Квартиры такой площадью так же были самыми востребованными в этом году. Однако, в сравнении с прошлым годом средняя площадь аренды уменьшилась на 13% со 109 кв.м до 95 кв.м.
- Свыше 40% арендованных квартир в апреле – площадью **60-100 кв.м.**
- Самым востребованным и широко представленным районом на высокобюджетном рынке аренды Санкт-Петербурга по итогам апреля стал **Петроградский район**, в рамках которого сосредоточено **27% спроса и почти треть предложения (31%)**. Сопоставимую долю как в спросе, так и в предложении демонстрирует Центральный район. Среди премиальных домов Петроградского района, где больше всего сосредоточено предложений премиум-класса можно отметить следующие новые жилые комплексы: «Петровский квартал на воде», «Фамилия» и «Премьер Палас». В Центральном районе наибольший выбор представлен в домах «Смольный парк» и «Парадный квартал».
- **191 000 руб./месяц** – средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга на начало мая 2025 года, что почти соответствует значению прошлого года, когда средняя ставка по рынку была 203 600 руб./месяц. **Однако, цена в пересчете за 1 кв.м выросла за это время на 13%** с 1 838 до 2 082 руб./кв.м/месяц.
- **167 600 руб./месяц** – средняя арендная ставка сделки, заключенной по итогам апреля 2025 года. **При почти неизменном среднем бюджете, ставка аренды за 1 кв.м увеличилась за год на 16%** с 1 647 до 1 914 руб./кв.м/месяц.

Индикаторы рынка



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

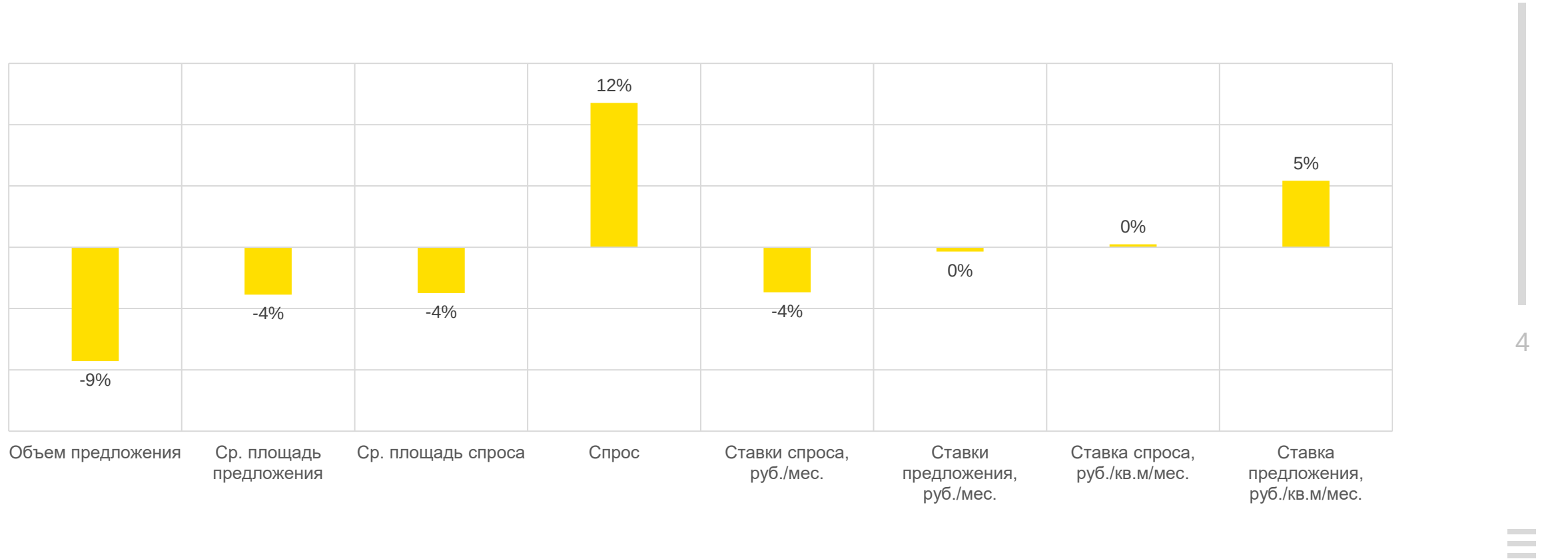
Период	Объем предложения	Ср. площадь предложения	Ср. площадь спроса	Спрос	Ставки спроса, руб./мес.	Ставки предложения, руб./мес.	Ставка спроса, руб./кв.м/мес.	Ставка предложения, руб./кв.м/мес.
дек.24	0%	1%	3%	-14%	1%	1%	-1%	2%
янв.25	-7%	-2%	-2%	-1%	-5%	0%	-2%	4%
фев.25	0%	4%	-3%	19%	1%	0%	3%	-3%
мар.25	-2%	-3%	4%	-12%	7%	2%	6%	5%
апр.25	-9%	-4%	-4%	12%	-4%	0%	0%	5%



Индикаторы рынка



Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга за апрель 2025



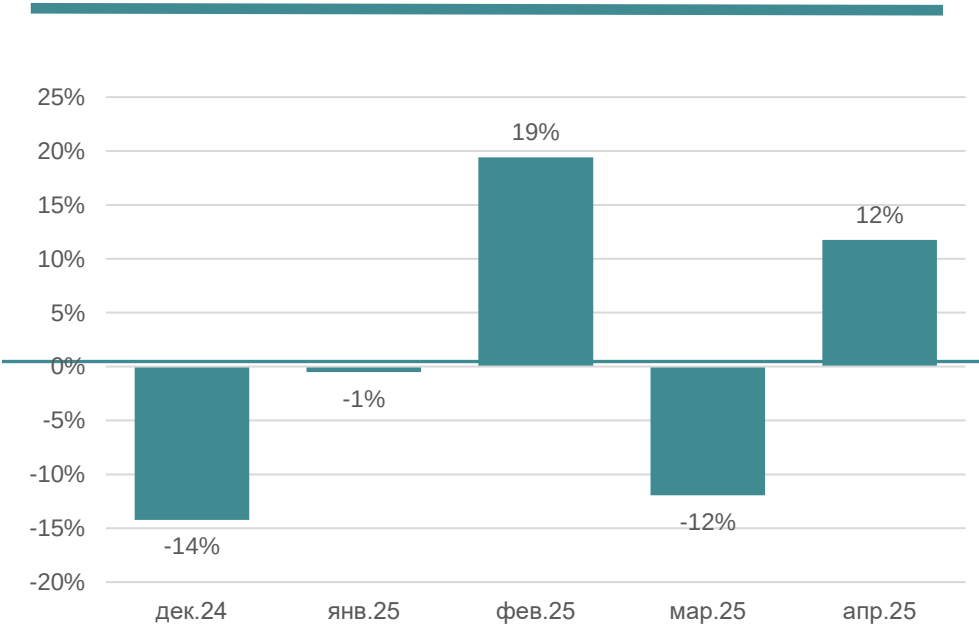
Динамика предложения и спроса



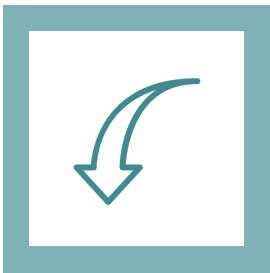
Рост спроса на 17% и снижение предложения на 18% с начала года

- В апреле спрос на аренду высокобюджетных квартир в Санкт-Петербурге **вырос на 17% с начала 2025 года**. При этом **объем предложения наоборот продемонстрировал снижение на сопоставимый процент (на 18%)**.
- Несмотря на снижение числа предложений, которое было вызвано сезонностью (часть объявлений по сдаче квартир в долгосрочную аренду снимается с публикации по причине майских праздников), **количество квартир в экспозиции остается большим** - в сравнении с годом ранее число объявлений выше почти на 60%.

Динамика изменения спроса



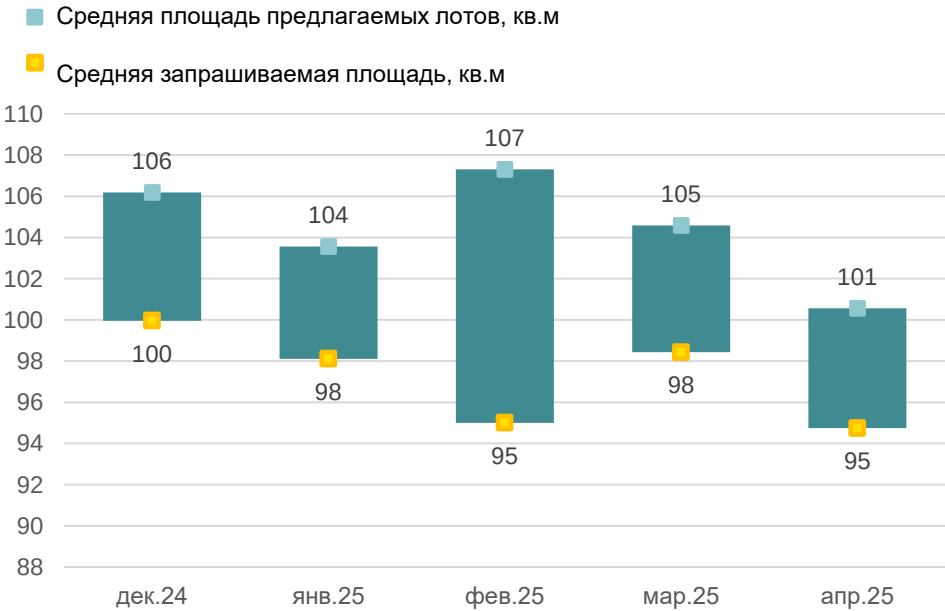
Динамика изменения площадей



Самые популярные квартиры: с двумя спальнями площадью 100 кв.м

- Средняя предлагаемая площадь квартиры в апреле 2025 года составила около **100 кв.м**, что соответствует уровню в начале года.
- Квартиры такой площадью так же были самыми востребованными в этом году. Однако, в сравнении с прошлым годом средняя площадь аренды уменьшилась на 13% со 109 кв.м до 95 кв.м

Динамика изменения средних предлагаемых и запрашиваемых площадей



География предложений и спроса



Почти треть предложений – в Петроградском районе

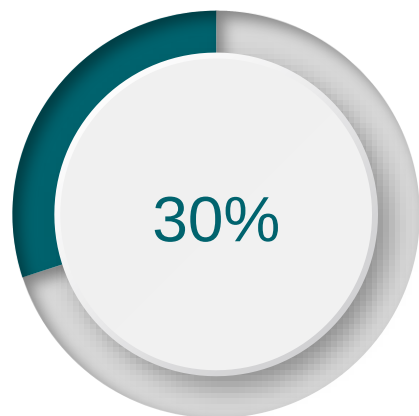
- Самым востребованным и широко представленным районом на высокобюджетном рынке аренды Санкт-Петербурга по итогам апреля стал **Петроградский район**, в рамках которого сосредоточено **27% спроса** и **почти треть предложения (31%)**. Сопоставимую долю как в спросе, так и в предложении демонстрирует Центральный район.
- Среди премиальных домов Петроградского района, где больше всего сосредоточено предложений премиум-класса можно отметить следующие новые жилые комплексы: «Петровский квартал на воде», «Фамилия» и «Премьер Палас». В Центральном районе наибольший выбор представлен в домах «Смольный парк» и «Парадный квартал».

География объема предложения и спроса*



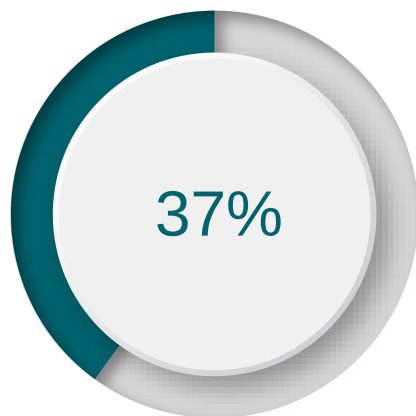
*Рассматриваются муниципальные округа / микрорайоны

Что пользуется спросом?



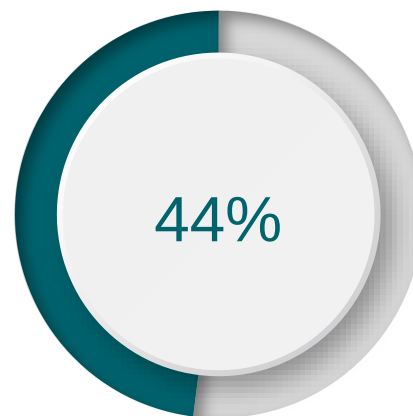
Современные ЖК

Широко востребована аренда в новых жилых комплексах – почти треть всех сделок



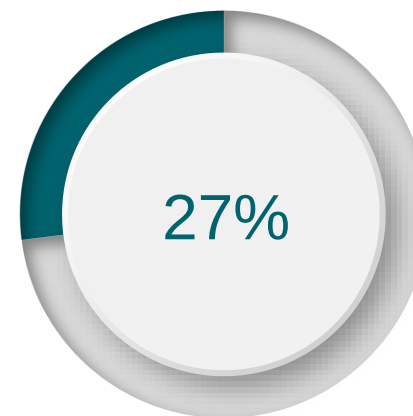
110-140 тыс. руб./месяц

Самый популярный бюджет аренды – 40% сделок



60-100 кв.м

Свыше 40% арендованных квартир в апреле – площадью 60-100 кв.м



Петроградский район

Больше всего сделок было заключено в рамках Петроградского района

Ставки аренды



191 000 руб./месяц

– средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга на начало мая 2025 года, что почти соответствует значению прошлого года, когда средняя ставка по рынку была 203 600 руб./месяц. Однако, цена в пересчете за 1 кв.м выросла за это время на 13% с 1 838 до 2 082 руб./кв.м/месяц.



167 600 руб./месяц

– средняя арендная ставка сделки, заключенной по итогам апреля 2025 года. При почти неизменном среднем бюджете, ставка аренды за 1 кв.м увеличилась за год на 16% с 1 647 до 1 914 руб./кв.м/месяц.

Предлагаемые ставки аренды по районам

Район	руб./мес.	руб./кв.м/мес.
Петроградский	228 700 Р	2 330 Р
Центральный	196 100 Р	2 020 Р
Адмиралтейский	179 600 Р	2 060 Р
Курортный	177 100 Р	3 520 Р
Приморский	171 500 Р	1 790 Р
Красногвардейский	168 200 Р	1 730 Р
Выборгский	158 900 Р	1 750 Р
Василеостровский	153 000 Р	1 810 Р
Московский	139 500 Р	1 920 Р
Невский	135 000 Р	1 460 Р
Фрунзенский	127 600 Р	1 420 Р
Калининский	117 300 Р	1 480 Р

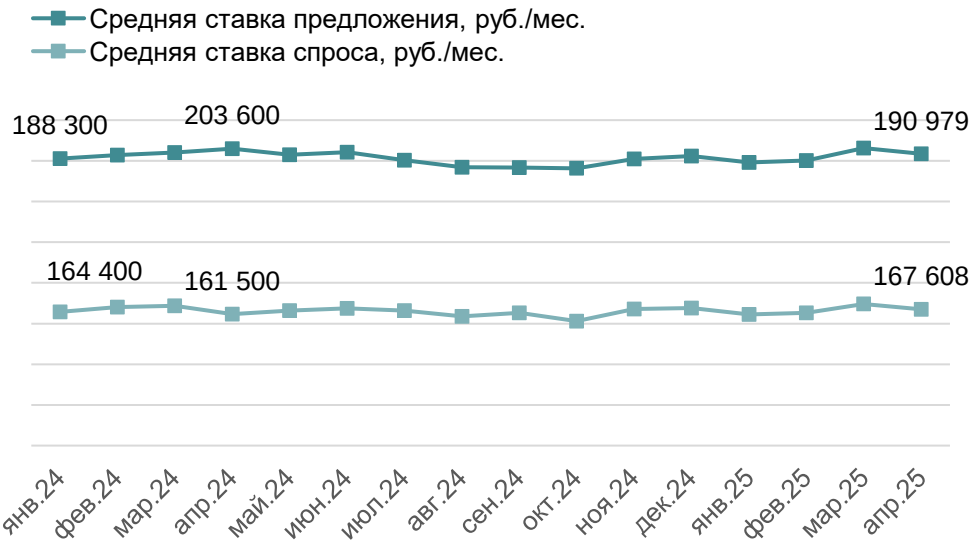


Ставки аренды



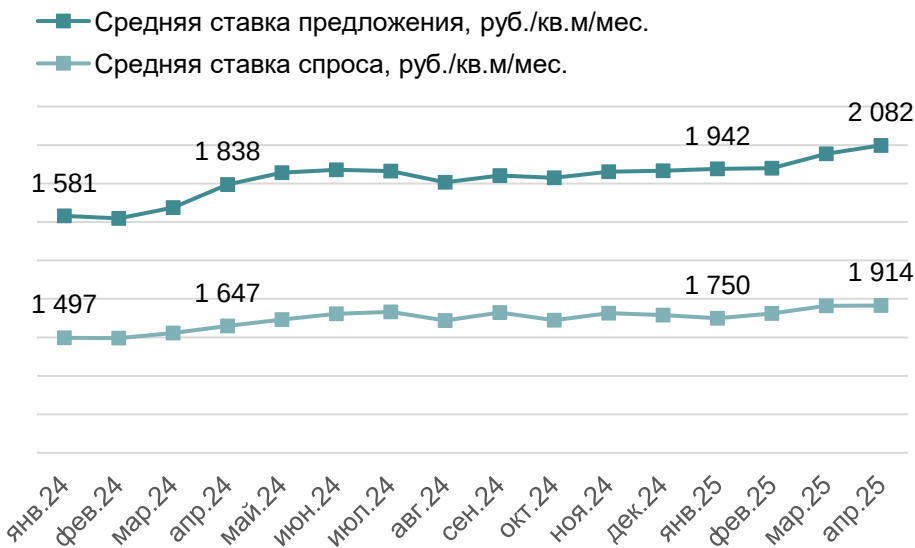
- Разрыв между ставками предложения и спроса в апреле 2025 года составил 14%.

Динамика изменения ставок, руб./месяц



- Баланс сохраняется и в ценах за 1 кв.м – разница между предлагаемыми и запрашиваемыми ставками составляет 9%.

Динамика изменения ставок, руб./кв.м/месяц

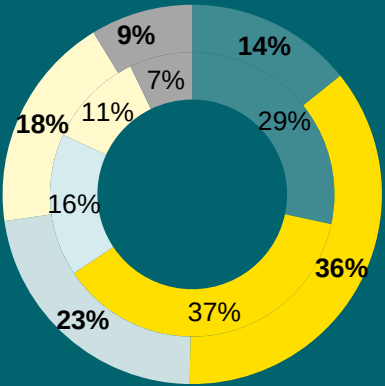


Ставки аренды



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 Петроградский	25%		134 800	174 700	233 000	353 100	219 300
р-н Центральный	27%		128 000	137 100	167 400	227 600	169 900
р-н Василеостровский	9%		110 000	121 500	144 400	186 900	138 000
р-н Приморский	9%		130 000	130 300	179 800	249 800	164 500
р-н Адмиралтейский	8%		122 900	116 300	146 000	206 000	137 600
р-н Московский	8%		111 400	116 700	160 000	180 000	118 700

Предложение – внешний контур,
Спрос – внутренний контур.



- менее 110 тыс. руб.
- 110 - 150 тыс. руб.
- 150 - 200 тыс. руб.
- 200 - 300 тыс. руб.
- > 300 тыс. руб.

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

