

Рынок высокобюджетной аренды г. Санкт-Петербурга

Итоги летнего сезона 2025

Объем предложения и спроса | Ставки аренды | География

Резюме

- Мы фиксируем насыщенность рынка аренды предложениями в новостройках – по данным на сентябрь 2025 года **22% квартир представлено в домах, построенных в последние 5 лет.**
- Наибольший выбор квартир в новостройках сконцентрирован в следующих районах: **Петроградский (31% из числа всех квартир на рынке новостроек), Приморский (16%) и Василеостровский (10%).** Таким образом, построенные новые жилые комплексы, особенно в пригородных районах, увеличивают объем предложения квартир в аренду.
- Кроме того, причиной роста числа предложений стал сезонный фактор – так, за последний месяц, в преддверии начала нового делового сезона, число предлагаемых лотов увеличилось на 44%.
- Сегодня большинство квартир на высокобюджетном рынке аренды Санкт-Петербурга (бюджетом от 100 000 руб./месяц) расположены в домах нового тысячелетия – около 60% из числа всех предложений. **Только в центре города преобладают предложения в старых домах** (в Адмиралтейском и Центральном районах), тогда как **во всех остальных районах квартиры представлены преимущественно в домах XXI века.**
- **175 000 руб./месяц** – средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга по данным на начало сентября 2025 года, который почти не изменился за последний год.
- Вслед за июлем, август продолжает демонстрировать рост спроса на аренду высокобюджетной недвижимости: **увеличение на 17% за последний месяц** (в июле было +12%). Пик спроса пришелся на последнюю неделю августа.
- В сравнении с августом прошлого года спрос вырос более чем на половину.
- Современные арендаторы предъявляют **высокие требования к качеству жилья.** Предпочтение отдается полностью оборудованным квартирам с современной техникой, хорошей инфраструктурой и удобной планировкой. Владельцы активно инвестируют в ремонт и обновление своих объектов, чтобы соответствовать ожиданиям рынка.
- **С точки зрения комнатности квартир рынок остается стабильным:** двух и трехкомнатные квартиры по-прежнему являются самыми распространенными (31% и 40% предложения соответственно) и востребованными (36% и 39% спроса соответственно).
- **166 000 руб./месяц** – средняя арендная ставка спроса, что на 5% выше прошлого года. В пересчете на **1 кв.м цена выросла на 11% за год с 1 720 до 1 914 руб./кв.м./месяц.**

Индикаторы рынка

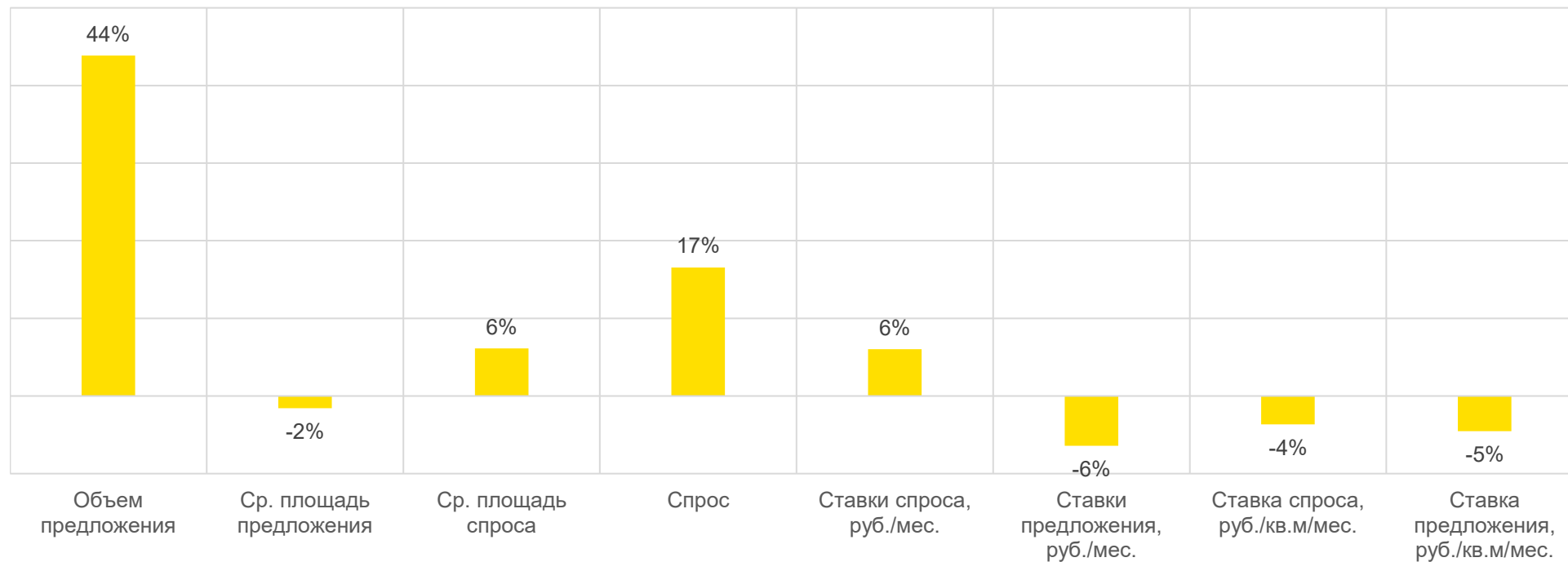


Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга

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.
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%
май.25	1%	-3%	0%	8%	4%	-2%	3%	2%
июн.25	16%	-3%	-3%	-8%	-2%	-4%	1%	-3%
июл.25	-15%	5%	-5%	12%	-8%	5%	-1%	-2%
авг.25	44%	-2%	6%	17%	6%	-6%	-4%	-5%
За год	48%	-10%	-7%	64%	5%	-5%	11%	7%

Индикаторы рынка

Изменение ключевых показателей рынка за август 2025 года



Предложение и спрос



22% квартир представлено в новостройках.

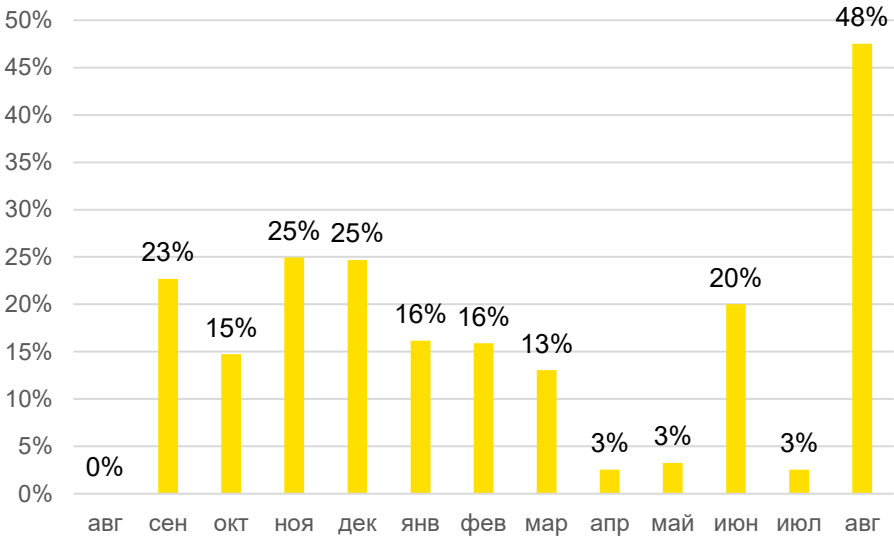
Построенные новые жилые комплексы, особенно в пригородных районах, увеличивают предложение

- Мы фиксируем насыщенность рынка аренды предложениями в новостройках – по данным на сентябрь 2025 года **22% квартир представлено в домах, построенных в последние 5 лет.** Таким образом, построенные новые жилые комплексы, особенно в пригородных районах, увеличивают объем предложения квартир в аренду.
- Кроме того, причиной роста числа предложений стал сезонный фактор – так, за последний месяц, в преддверии начала нового делового сезона, число предлагаемых лотов увеличилось на 44%.

Источник: Intermark Аренда

Динамика изменения предложения за последний год (авг.2024-100%)

- В сравнении с прошлым годом прирост составил 48%.



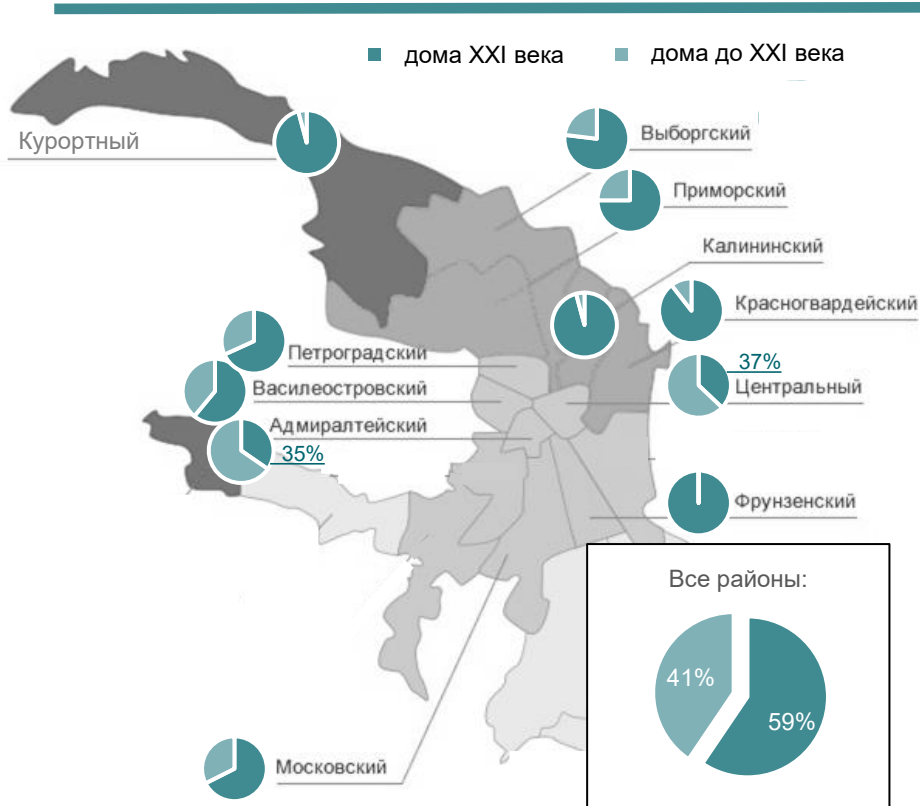
За август 2025	44%
За год	48%



Предложение и спрос



Доля квартир на высокобюджетном рынке аренды, расположенных в домах XXI века



Доля квартир в новостройках



Насыщенность рынка аренды предложениями в современных домах

- Сегодня большинство квартир на высокобюджетном рынке аренды Санкт-Петербурга (бюджетом от 100 000 руб./месяц) расположены в домах нового тысячелетия – около 60% из числа всех предложений. **Только в центре города преобладают предложения в старых домах** (в Адмиралтейском и Центральном районах), тогда как **во всех остальных районах квартиры представлены преимущественно в домах XXI века.**
- Если говорить только про квартиры в новостройках последних пяти лет постройки, то их доля на рынке, как отмечалось ранее, составляет 22% и наибольший выбор сконцентрирован в следующих районах: **Петроградский (31%)** из числа всех квартир на рынке новостроек, **Приморский (16%)** и **Василеостровский (10%).**



Предложение и спрос



Увеличение спроса на 17% за август.

Пик спроса пришелся на последнюю неделю августа.

- Вслед за июлем, август продолжает демонстрировать рост спроса на аренду высокобюджетной недвижимости: **увеличение на 17% за последний** месяц (в июле было +12%). Пик спроса пришелся на последнюю неделю августа.
- В сравнении с августом прошлого года значение показателя выросло более чем на половину.
- Петроградский и Центральный районы являются традиционно самыми востребованными и широко представленными локациями на высокобюджетном рынке аренды Санкт-Петербурга.

География объема предложения и спроса*



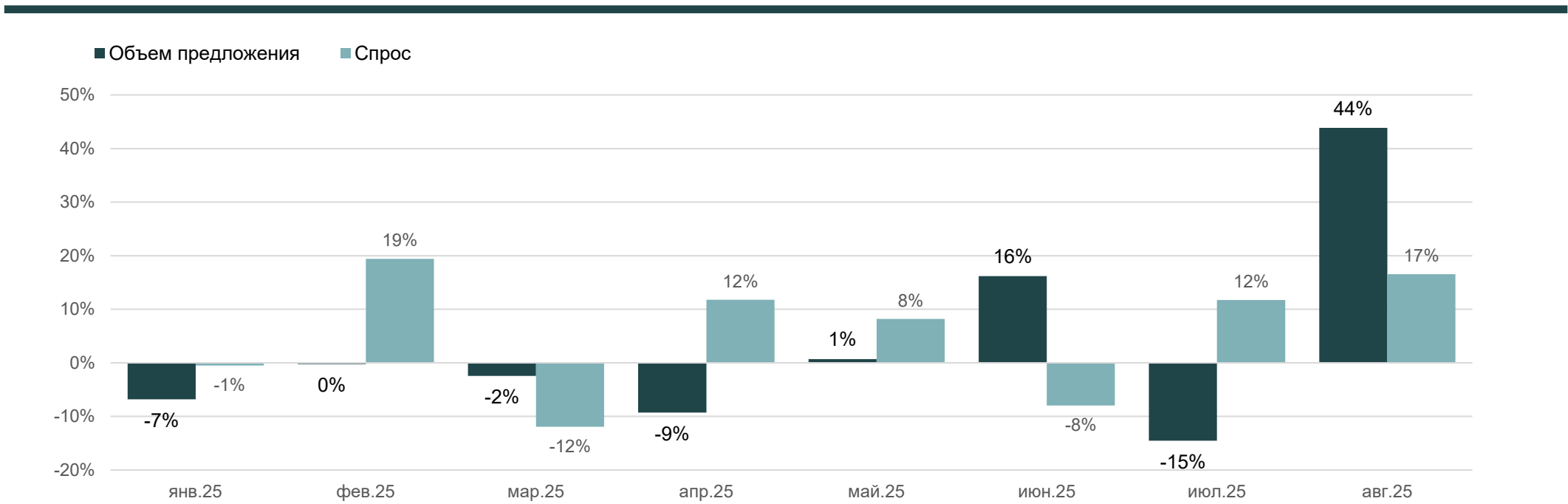
Источник: Intermark Аренда

*Рассматриваются муниципальные округа / микрорайоны

Предложение и спрос



Изменение объема предложения и спроса в сравнении с прошлым месяцем



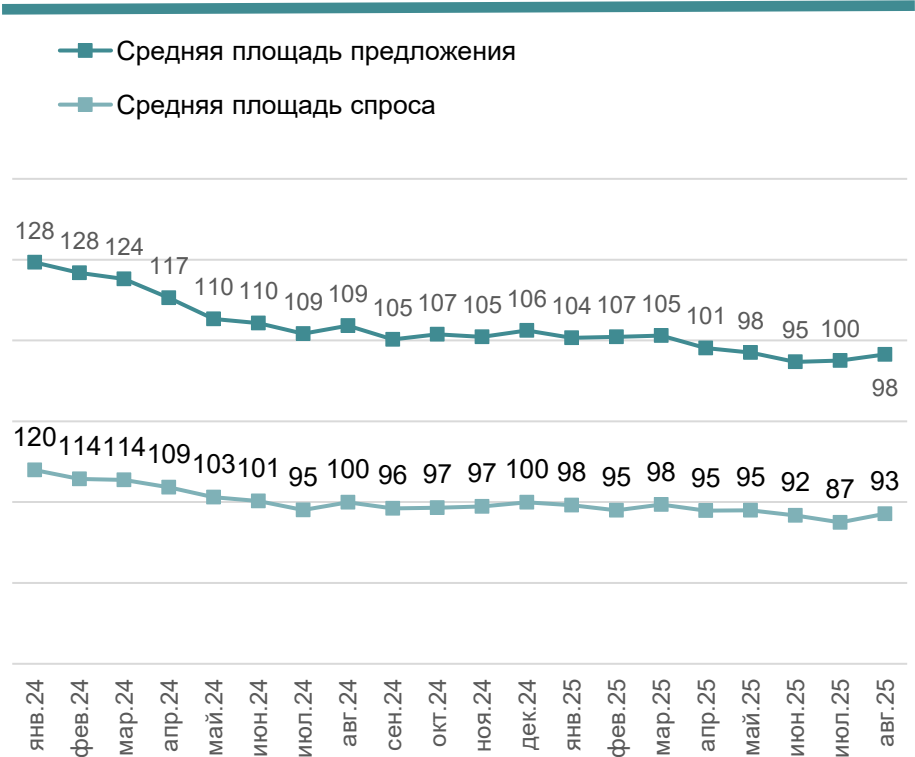
Динамика изменения площадей



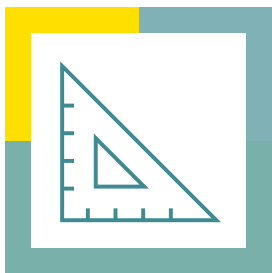
Средняя площадь квартир снизилась на 10% за год

- Средняя площадь предлагаемой в настоящее время квартиры составила 98 кв.м, примерно столько же достигает средняя площадь сданных в августе квартир – **93 кв.м.**
- Показатели предлагаемой и запрашиваемой площади снизились за последний год примерно одинаково – на 10% и 7% соответственно.

Динамика изменения средних предлагаемых и запрашиваемых площадей



Площади и комнатность

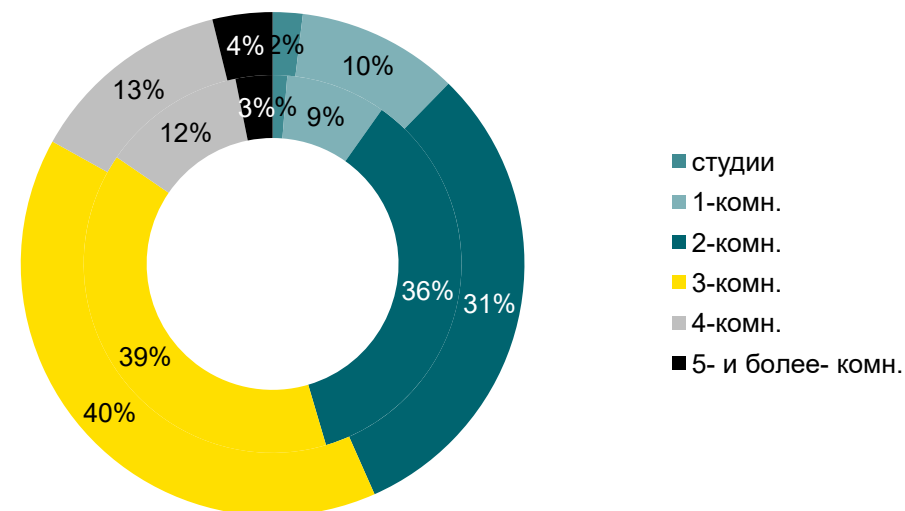


Владельцы старых квартир инвестируют в ремонт, повышая качество арендуемых объектов

- Современные арендаторы предъявляют высокие требования к качеству жилья. Предпочтение отдается полностью оборудованным квартирам с современной техникой, хорошей инфраструктурой и удобной планировкой. Владельцы активно инвестируют в ремонт и обновление своих объектов, чтобы соответствовать ожиданиям рынка.
- С точки зрения комнатности квартир рынок остается стабильным: двух и трехкомнатные квартиры по-прежнему являются самыми распространенными (31% и 40% предложения соответственно) и востребованными (36% и 39% спроса соответственно).

Структура распределения предложений и сделок в разрезе числа комнат

Предложение – внешний контур,
Спрос – внутренний контур.



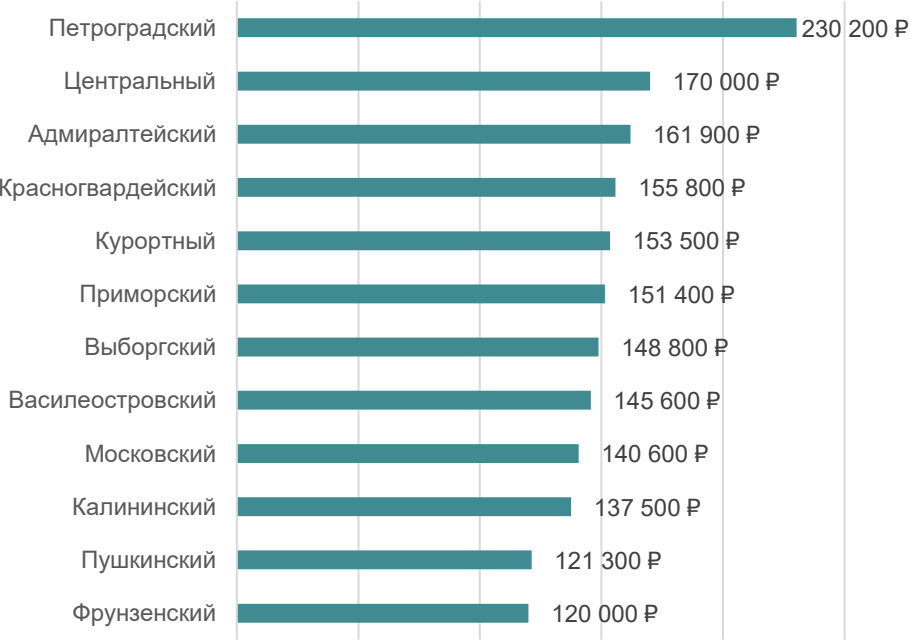
Ставки аренды



Самая дорогая недвижимость – в Петроградском районе

- По итогам летнего сезона 2025 года самая дорогая недвижимость для аренды экспонируется в **Петроградском районе** – средний бюджет предложения составляет здесь 230 200 руб./месяц.
- В Центральном районе Санкт-Петербурга представлены также одни из самых дорогих квартир. Средняя ставка аренды составляет в данной локации 170 000 руб./месяц.

Распределение ставок аренды по районам по убыванию, руб./месяц



Ставки аренды



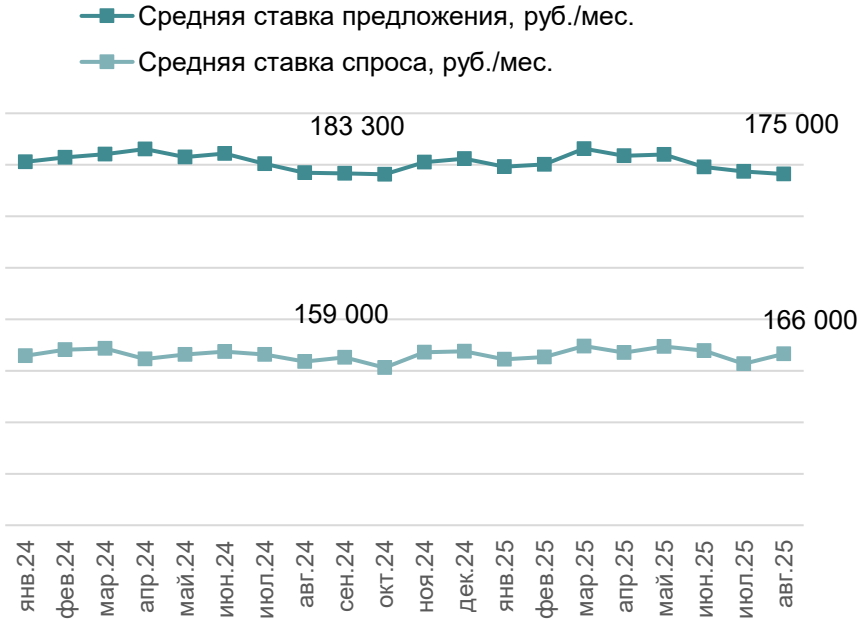
175 000 руб./месяц

– средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга по данным на начало сентября 2025 года, почти не изменившись за последний год.

166 000 руб./месяц

– средняя арендная ставка спроса, что на 5% выше прошлого года. В пересчете на **1 кв.м** цена выросла на **11% за год** с **1 720 до 1 914 руб./кв.м./месяц**.

Динамика ставок аренды, руб./месяц

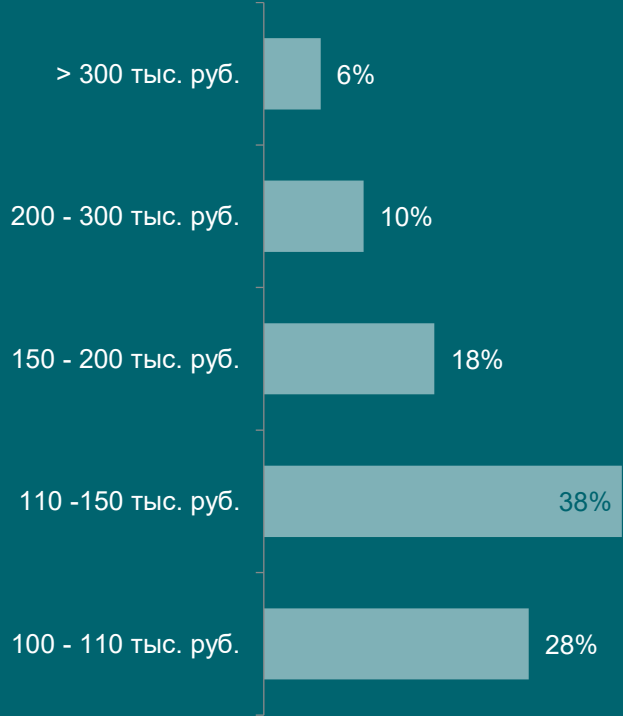


Ставки аренды по районам



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	29%		116 600	139 300	177 800	215 800	170 600
р-н Петроградский	25%		130 000	154 200	208 900	335 500	215 400
р-н Василеостровский	11%		100 000	116 800	140 600	183 300	135 600
р-н Приморский	9%		107 000	131 300	147 600	238 500	151 000
р-н Адмиралтейский	9%		112 900	127 100	155 000	171 500	139 500
р-н Московский	6%		113 000	123 600	138 300	177 500	131 400
р-н Выборгский	5%		100 000	118 900	116 000	252 000	133 200
р-н Красногвардейский	2%		110 000	116 900	130 000	-	121 700

Почти 40% сделок на рынке высокобюджетной аренды заключается в бюджете 110-150 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

14



119034, Москва, Барыковский пер, д. 2



+7 (495) 252 00 99



www.intermark.ru

