

# Рынок высокобюджетной аренды г. Санкт-Петербурга

Январь 2025 года

# Ключевые тренды

Январь считается как правило «спокойным» периодом на рынке аренды недвижимости. Так, в начале года мы отмечаем традиционный спад числа предложений – за последний месяц число объявлений квартир в долгосрочную аренду уменьшилось на 7%. Тем не менее, в сравнении с годом ранее рынок демонстрирует более широкий выбор объектов: за последний год количество высокобюджетных квартир в аренду в Санкт-Петербурге выросло на **62%**.

Как и прогнозировалось, количество объявлений уменьшилось в начале 2025 года по причине переориентации части предложений в формат посуточной аренды на период зимних каникул. Другой причиной послужил более высокий спрос на аренду в сравнении с прошлым годом. После уменьшения спроса на квартиры в долгосрочную аренду в конце 2024 года, причиной которого является более высокая востребованность недвижимости на короткий срок в преддверии новогодних каникул, в январе мы наблюдаем постепенный рост числа запросов.

**За последний год, с января 2024 по январь 2025 года, число сделок увеличилось примерно на треть – на 34%.**

Средняя площадь арендуемых квартир и апартаментов за последний год **уменьшилась на 18%** составив на сегодняшний день 98 кв.м.

**Сохраняется баланс на рынке с точки зрения площадей** – предлагаемые собственниками площади квартир отвечают запросам арендаторов. **В январе 2025 года средние показатели экспонируемых и арендуемых квартир практически сравнялись и составляют около 100 кв.м.**

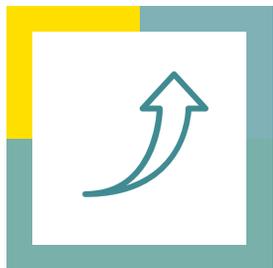
Районами-лидерами по числу предложений и сделок стали по итогам января **Центральный и Петроградский районы**. Центральный район занимает **свыше четверти всего объема предложения и спроса (по 29% и 28% соответственно)**, Петроградский – 27% и 30% из числа всех предложений и сделок соответственно. Самыми популярными локациями для аренды недвижимости в Петроградском районе стали: «Чкаловское» и «Петровский». Наибольший спрос на квартиры в Центральном районе мы отмечаем в локациях «Смолянинское» и «Дворцовый».

**За последний год тройка районов с наибольшим числом предложений на рынке осталась неизменной: Центральный, Петроградский и Приморский районы**. Рыночная доля Московского района увеличилась на 3 п.п., Выборгского района – на 2 п.п. В целом структура рынка осталась без значимых изменений.

**187 000 руб./месяц** – средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга в январе 2025 года, что почти соответствует значению прошлого года, когда средняя ставка по рынку была 188 300 руб./месяц. Однако, цена в пересчете **за 1 кв.м выросла за это время на 23%** с 1 581 до 1 942 руб./кв.м/месяц.

**161 000 руб./месяц** – средняя арендная ставка сделки, заключенной в январе 2025 года. **При почти неизменном среднем бюджете, ставка аренды за 1 кв.м увеличилась за год на 17%** с 1 500 до 1 750 руб./кв.м/месяц.

## Индикаторы рынка



**+62%**

Изменение числа предлагаемых лотов за год (янв.25/янв.24)

**186 900р.**

Средний бюджет предложения



**-18%**

Изменение средней арендуемой площади за год (янв.25/янв.24)

**1 942р.**

Средняя ставка аренды предложения за 1 кв.м



**+34%**

Рост спроса за год (янв.25/янв.24)

**161 200р.**

Средний бюджет спроса



**+23%**

Повышение средней ставки предложения за 1 кв.м за год (янв.25/янв.24)

**1 750р.**

Средняя ставка аренды спроса за 1 кв.м



**+17%**

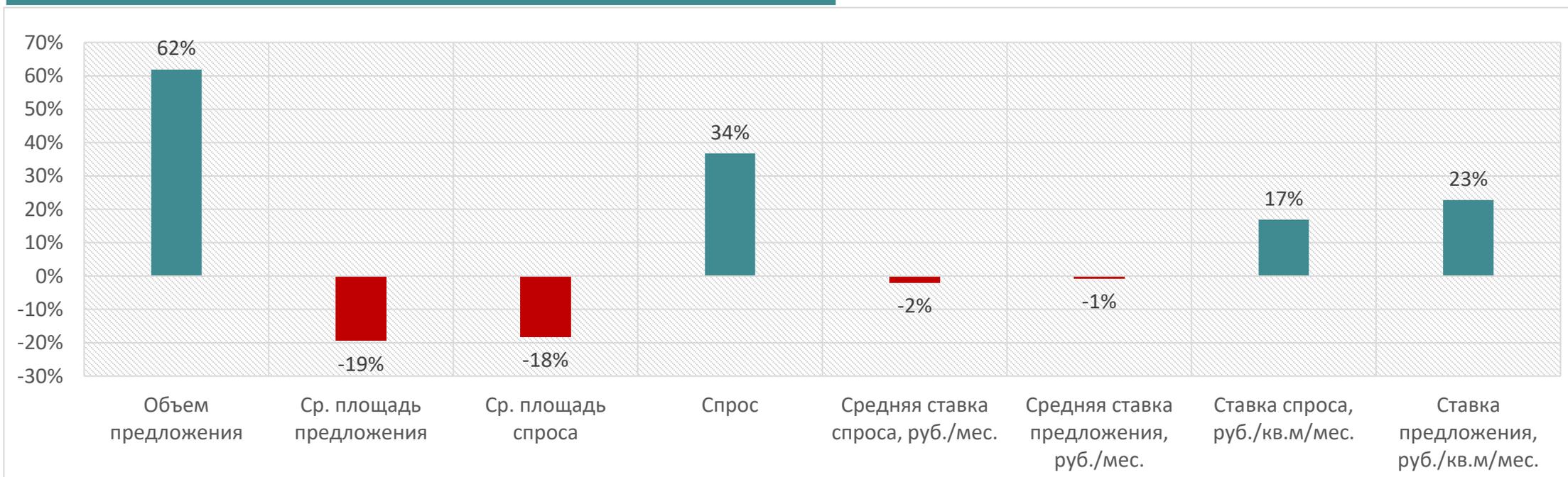
Повышение средней ставки спроса за 1 кв.м за год (янв.25/янв.24)

**16%**

Разрыв между ставками предложения и спроса

# Индикаторы рынка

Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга за последний год



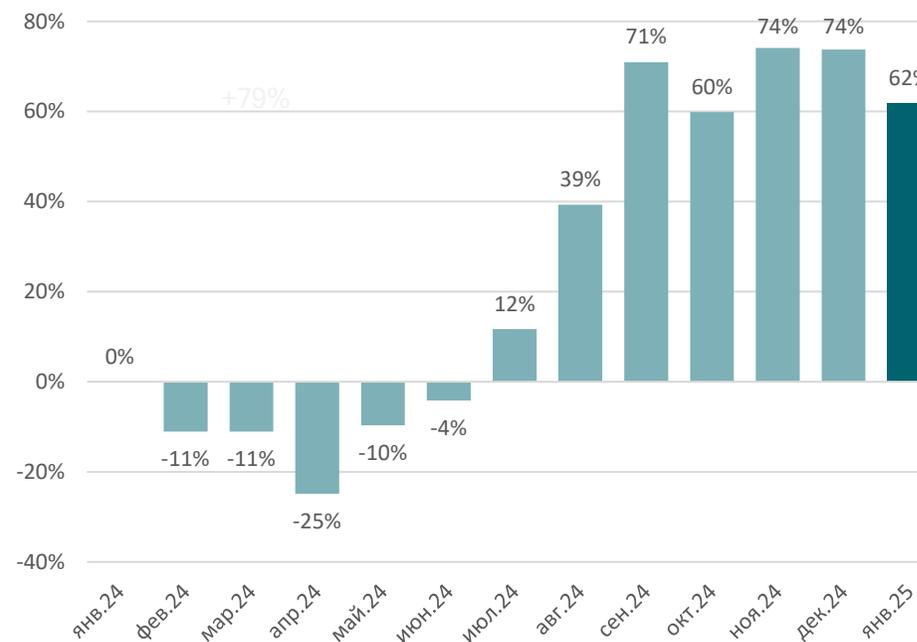
# Динамика предложения и спроса



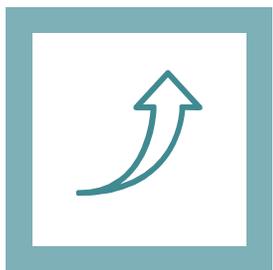
## Спокойное начало года

- Январь считается как правило «спокойным» периодом на рынке аренды недвижимости. Так, в начале года мы отмечаем традиционный спад числа предложений – за последний месяц число объявлений квартир в долгосрочную аренду уменьшилось на 7%.
- Тем не менее, в сравнении с годом ранее рынок демонстрирует более широкий выбор объектов: за последний год количество высокобюджетных квартир в аренду в Санкт-Петербурге выросло на **62%**.
- Как и прогнозировалось, количество объявлений в начале 2025 года уменьшилось по причине переориентации части предложений в формат посуточной аренды на период зимних каникул. Другой причиной послужил более высокий спрос на аренду в сравнении с прошлым годом.

## Динамика числа объявлений в аренду в сравнении с январем прошлого года



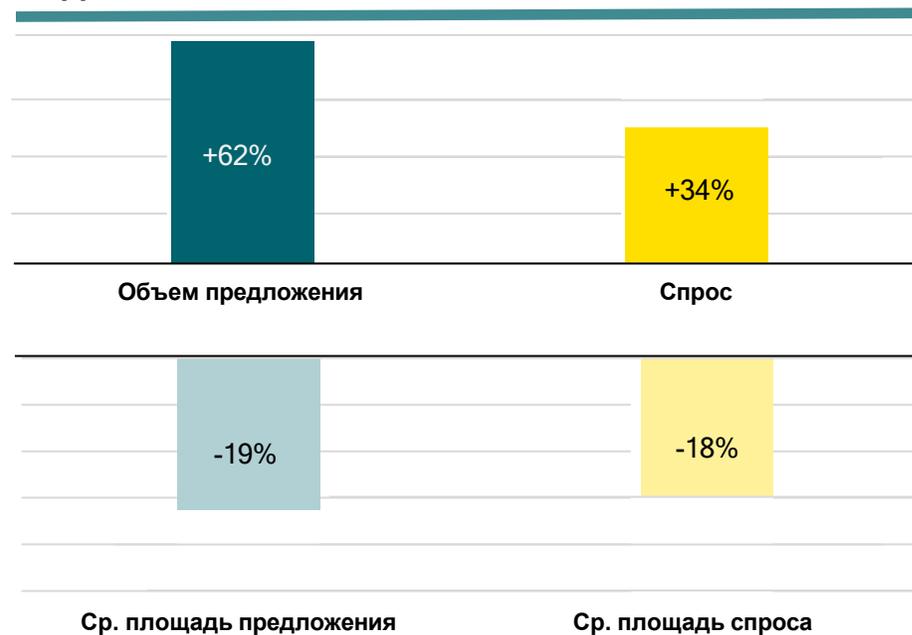
# Динамика предложения и спроса



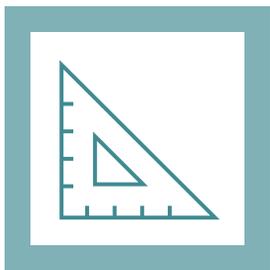
## На 34% вырос спрос за год

- После уменьшение спроса на квартиры в долгосрочную аренду в конце 2024 года, причиной которого является более высокая востребованность недвижимости на короткий срок в преддверии новогодних каникул, в январе мы наблюдаем постепенный рост числа запросов.
- **За последний год, с января 2024 по январь 2025 года, число сделок увеличилось примерно на треть – на 34%.**

## Изменение показателей предложения и спроса за год



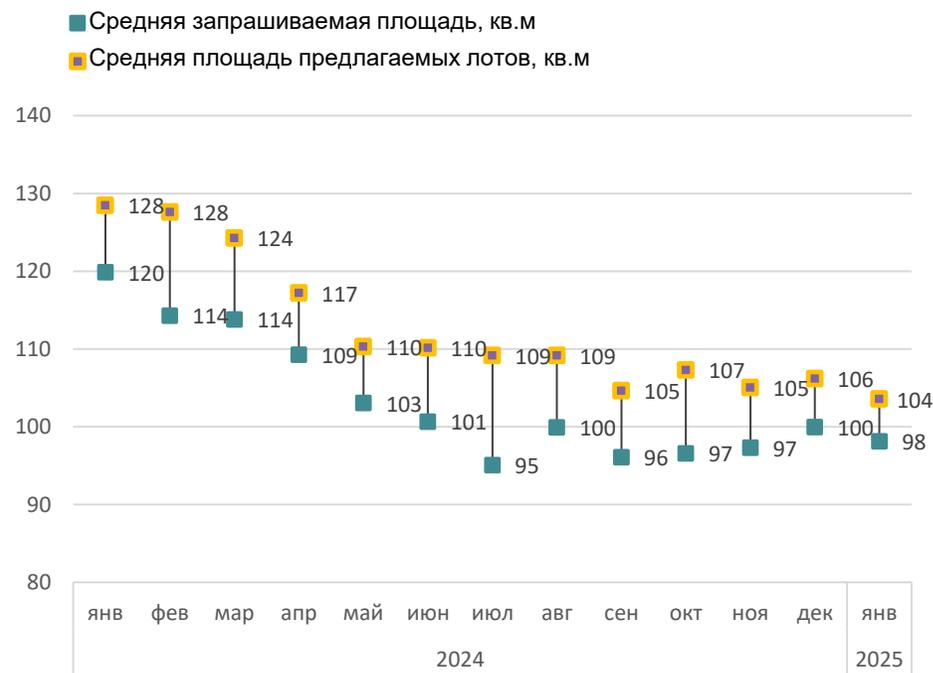
# Динамика изменения площадей



**Предлагаемые собственниками площади квартир отвечают запросам арендаторов. 100 кв.м – самая популярная площадь для аренды**

- Сохраняется баланс на рынке с точки зрения площадей – предлагаемые собственниками площади квартир отвечают запросам арендаторов. **В январе 2025 года средние показатели экспонируемых и арендуемых квартир практически сравнялись и составляют около 100 кв.м.**
- Средняя площадь предлагаемых квартир и апартаментов за последний год **уменьшилась на 19%** составив на сегодняшний день 104 кв.м. Запрашиваемые со стороны потенциальных арендаторов площади также снизились примерно на аналогичный процент (на 18%), достигнув 98 кв.м.

## Динамика изменения площадей предложения и спроса



# География предложений и спроса



## Центральный и Петроградский – традиционные районы-лидеры рынка

- Районами-лидерами по числу предложений и сделок стали по итогам января **Центральный и Петроградский районы**. Центральный район занимает **свыше четверти всего объема предложения и спроса (по 29% и 28% соответственно)**, Петроградский – 27% и 30% из числа всех предложений и сделок соответственно.
- Кроме того, среди наиболее популярных локаций мы выделяем Адмиралтейский и Приморский – на данные два района пришлось по 10% и 8% спроса соответственно.

## Распределение предложений и спроса по районам\*



\*Рассматриваются муниципальные округа / микрорайоны



# Распределение предложений в зависимости от района

- За последний год тройка районов с наибольшим числом предложений на рынке осталась неизменной: Центральный, Петроградский и Приморский районы.

- Рыночная доля Московского района увеличилась на 3 п.п., Выборгского района – на 2 п.п. В целом структура рынка осталась без значимых изменений.

## Распределение предложений по районам в янв.24 г.

Центральный	34%
Петроградский	30%
Приморский	9%
Адмиралтейский	8%
Василеостровский	7%
Московский	3%
Красногвардейский	2%
Курортный	2%
Выборгский	2%

## Распределение предложений по районам в янв.25 г.

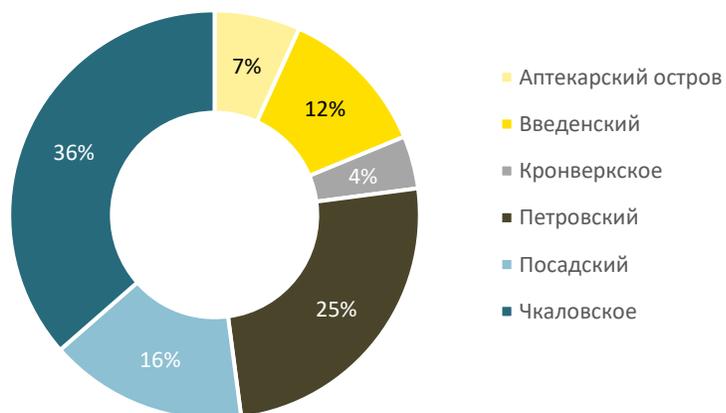
Центральный	29%
Петроградский	27%
Приморский	9%
Василеостровский	8%
Адмиралтейский	8%
Московский	6%
Выборгский	4%
Красногвардейский	2%
Курортный	2%
Прочие	



# География предложений и спроса

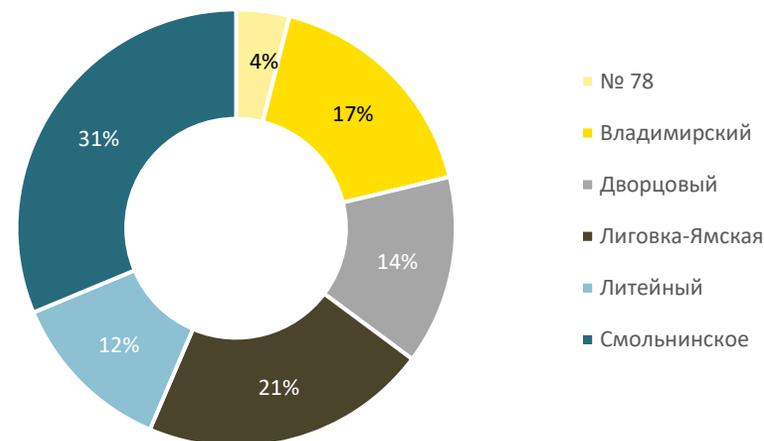
- Самыми популярными локациями\* для аренды недвижимости в Петроградском районе стали: «Чкаловское» и «Петровский» – совокупно 61% в рамках района, что составляет 18% из числа всех сделок на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга.

## Распределение спроса в Петроградском районе



- Наибольший спрос на квартиры в Центральном районе мы отмечаем в локациях «Смолянинское» и «Дворцовый» – по 31% и 14% соответственно.

## Распределение спроса в Центральном районе



\*Рассматриваются муниципальные округа / микрорайоны

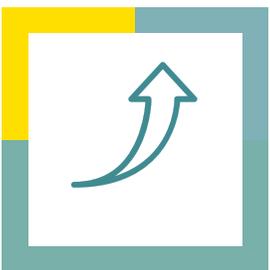


## Ставки аренды



# 187 000 руб./месяц

– средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга в январе 2025 года, что почти соответствует значению прошлого года, когда средняя ставка по рынку была 188 300 руб./месяц. **Однако, цена в пересчете за 1 кв.м выросла за это время на 23% с 1 581 до 1 942 руб./кв.м/месяц.**



# 161 000 руб./месяц

– средняя арендная ставка сделки, заключенной в январе 2025 года.  
**При почти неизменном среднем бюджете, ставка аренды за 1 кв.м увеличилась за год на 17% с 1 500 до 1 750 руб./кв.м/месяц.**

## Предлагаемые ставки аренды по районам

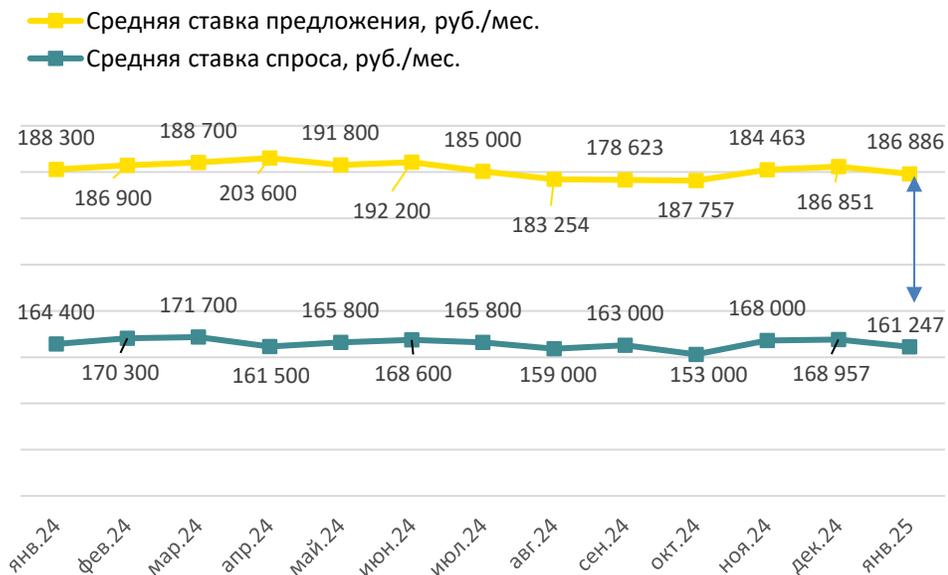
Район	руб./мес.	руб./кв.м/мес.
Петроградский	246 200 Р	2 362 Р
Центральный	189 500 Р	1 924 Р
Адмиралтейский	163 000 Р	1 819 Р
Курортный	161 100 Р	1 849 Р
Выборгский	159 900 Р	1 549 Р
Красногвардейский	155 200 Р	1 767 Р
Василеостровский	153 000 Р	1 624 Р
Фрунзенский	145 900 Р	1 764 Р
Приморский	145 200 Р	1 748 Р
Московский	137 100 Р	1 796 Р
Калининский	125 200 Р	1 518 Р
Невский	120 900 Р	1 496 Р



# Ставки аренды

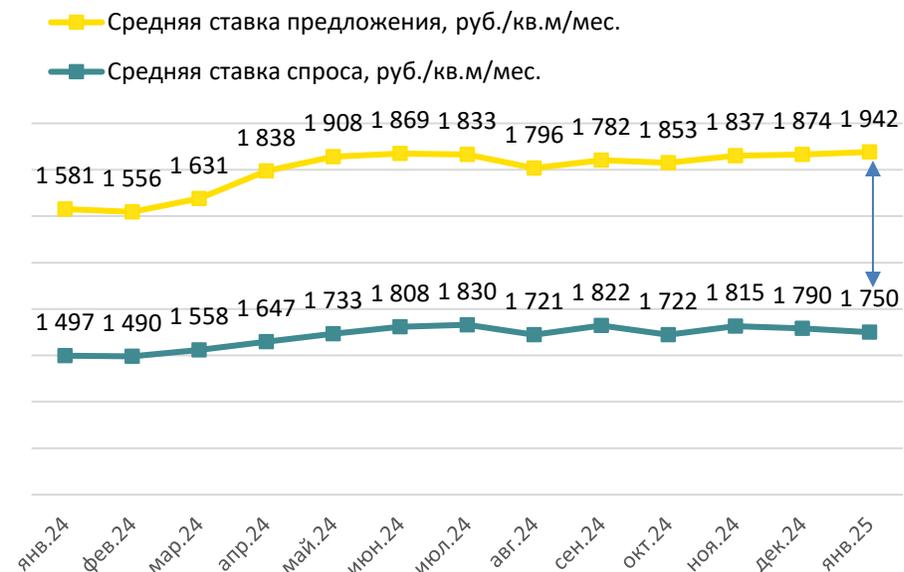
- Разрыв между ставками предложения и спроса в начале 2025 года составил 16%.

## Динамика изменения ставок, руб./месяц



- Баланс также сохраняется и в ценах за 1 кв.м – разница между предлагаемыми и запрашиваемыми ставками составила 11%.

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

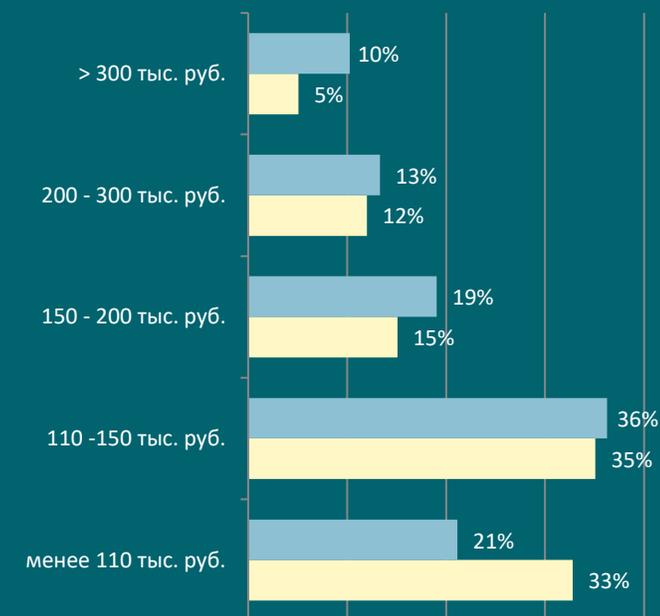


# Ставки аренды

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	30%		139 800	183 700	195 600	295 300	198 600
р-н Центральный	28%		119 000	126 900	164 000	229 300	156 500
р-н Адмиралтейский	10%		107 000	126 000	145 600	253 000	142 000
р-н Приморский	8%		110 000	118 000	123 800	201 500	135 500
р-н Василеостровский	7%		111 000	120 000	149 900	160 000	132 700
р-н Выборгский	6%		116 700	128 800	176 600	216 400	161 400
р-н Московский	5%		126 700	118 800	119 400	200 000	125 300

■ предложение

■ спрос



# Команда

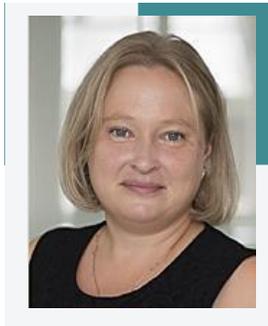
INTERMARK  
Real Estate

**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](mailto:d.khalin@intermarkrealestate.ru)



**Елена Куликова**

Генеральный директор  
«Intermark Аренда»  
[e.kulikova@intermarkrealestate.ru](mailto:e.kulikova@intermarkrealestate.ru)



**Анатолий Довгань**

Директор департамента  
мониторинга рынка и оценки  
[a.dovgan@intermarkrealestate.ru](mailto:a.dovgan@intermarkrealestate.ru)



**Юлия Ермолаева**

Руководитель проектов  
[j.ermolaeva@intermarkrealestate.ru](mailto:j.ermolaeva@intermarkrealestate.ru)



**Ольга Плиткина**

Старший аналитик  
[o.plitkina@intermarkrealestate.ru](mailto:o.plitkina@intermarkrealestate.ru)

10



119034, Москва, Барыковский пер, д. 2



+7 (495) 252 00 99



[www.intermark.ru](http://www.intermark.ru)

