

Рынок высокобюджетной аренды г. Санкт-Петербурга

Октябрь 2024

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

Резюме

- С начала 2024 года по октябрь количество высокобюджетных квартир в аренду в Санкт-Петербурге **выросло более чем на половину (на 60%) и на 15% за последние два месяца**. Основными причинами роста объема предложений послужили появление на рынке новых качественных предложений в новостройках, а также высвобождение квартир после завершения высокого летнего сезона на рынке посуточной аренды.
- Спрос на долгосрочную аренду продемонстрировал рост на 37% в сравнении с началом года и на 26% за сентябрь и октябрь**. Среди драйверов роста спроса отметим начало нового делового сезона и учебного года, а также недоступность квартир на вторичном рынке купли-продажи.
- Площади как предлагаемых, так и арендуемых квартир имели тенденцию к снижению на протяжении практически всех 10 месяцев этого года. Средняя предлагаемая площадь лотов с начала года **уменьшилась на 16% с 128 кв.м до 107 кв.м**. Запрашиваемые со стороны потенциальных арендаторов площади также **снизились – на 19% с 120 кв.м. до 97 кв.м**. В сравнении с прошлым годом площади предложения и спроса уменьшились **на 14% и 18% соответственно**.
- Мы наблюдаем в целом баланс на рынке с точки зрения площадей, которые востребованы у арендаторов и теми площадями, которые представлены сегодня на рынке собственниками** – разница между предлагаемыми и запрашиваемыми площадями была минимальна в 2024 году и составляла не более 7-13%.
- В Центральном и Петроградском районах наблюдается наибольший выбор квартир для аренды – сегодня **на данные локации приходится более половины (58%)** из числа всех предложений на рынке. С точки зрения распределения спроса наибольшее число сделок так же приходится на данные две локации. **Совокупно половина сделок заключается в рамках Центрального и Петроградского районов** (по 31% и 21% соответственно).
- Трехкомнатные квартиры с двумя спальнями остаются самыми встречаемыми на рынке и в то же время самыми популярными у арендаторов** – около 40% от всего предложения и спроса соответственно. Кроме того, широко представлены **двухкомнатные квартиры с одной спальней, на которых приходится треть из числа всех предложений и 37% спроса**.
- На фоне уменьшения площадей предлагаемых и арендуемых квартир с начала года на 16% и 19% соответственно, **ставки аренды за 1 кв.м наоборот повысились на сопоставимые проценты: на 17% и 15% соответственно**.
- 187 800 руб./месяц** (1 850 руб./кв.м/ месяц) – средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга по данным на начало ноября 2024 года.
- 153 000 руб./месяц** (1 720 руб./кв.м/ месяц) – средняя арендная ставка спроса.

Индикаторы рынка

INTERMARK
Real Estate



+60% и +15%

Рост числа предложений с
начала 2024 года и с лета
соответственно

187 800р.

Средний бюджет предложения



+37% и +26%

Рост спроса с начала
2024 года и с лета
соответственно

153 000р.

Средний бюджет спроса

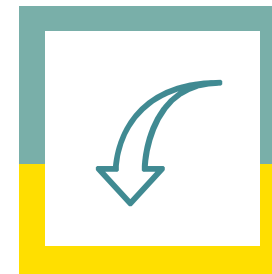


+17% и +15%

Увеличение средней предлагаемой и запрашиваемой ставки аренды за 1 кв.м с начала 2024 года соответственно

1 850р.

Средняя ставка предложения за 1 кв.м



-16% и -19%

Уменьшение предлагаемой и запрашиваемой средней площади квартиры с начала 2024 года соответственно

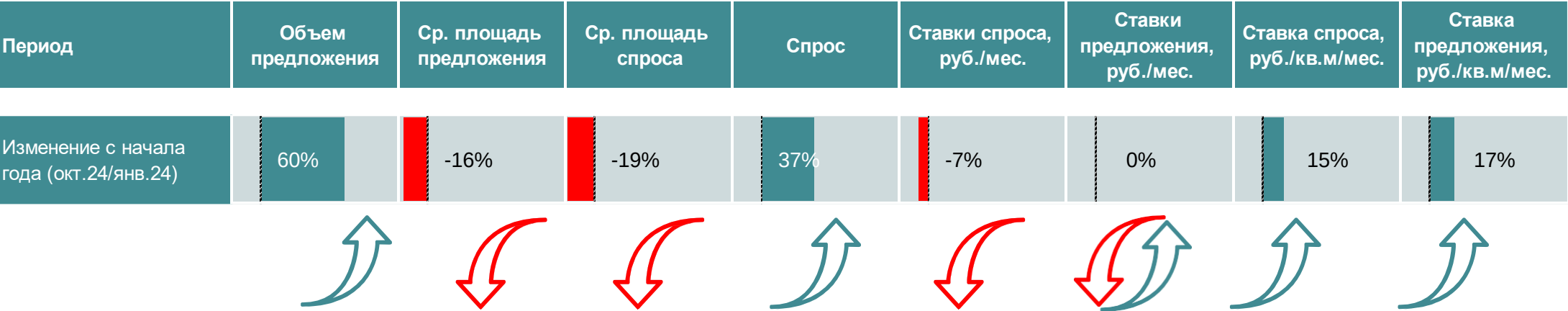
1 720р.

Средняя ставка аренды спроса за 1 кв.м

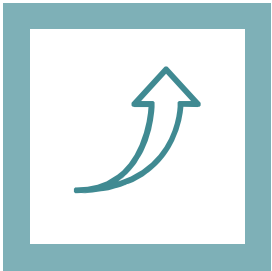
Индикаторы рынка



Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга с начала 2024 года и за последний год



Динамика предложения и спроса



Увеличение предложений вследствие высвобождения квартир после окончания высокого сезона на рынке посуточной аренды.

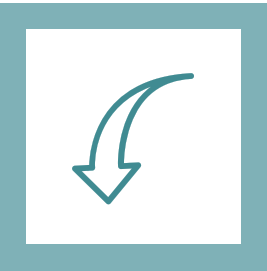
Рост спроса на долгосрочную аренду

- С начала 2024 года количество высокобюджетных квартир в аренду в Санкт-Петербурге выросло **более чем на половину (на 60%)** и **на 15%** за последние два месяца. Основными причинами роста объема предложений послужили появление на рынке новых качественных предложений в новостройках, а также высвобождение квартир после завершения высокого летнего сезона на рынке посуточной аренды.
- Спрос на долгосрочную аренду продемонстрировал рост на **37%** в сравнении с началом года и на **26%** за сентябрь и октябрь. Среди драйверов роста спроса отметим начало нового делового сезона и учебного года, а также недоступность квартир на вторичном рынке купли-продажи.

Изменение показателей предложения и спроса с начала года

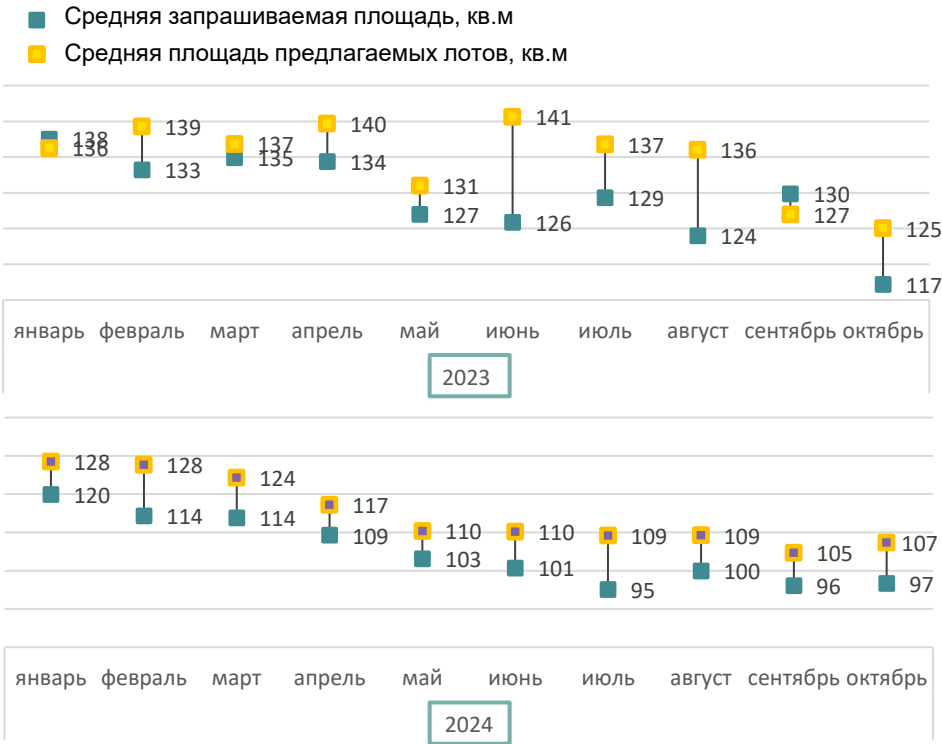


Динамика изменения площадей



- ### Снижение площадей как предлагаемых, так и арендуемых квартир
- Площади как предлагаемых, так и арендуемых квартир имели тенденцию к снижению на протяжении практически всех 10 месяцев этого года.
 - Средняя предлагаемая площадь квартир и апартаментов с начала года **уменьшилась на 16% с 128 кв.м до 107 кв.м.** Запрашиваемые со стороны потенциальных арендаторов площади также **снизились – на 19% с 120 кв.м. до 97 кв.м.** В сравнении с прошлым годом площади предложения и спроса уменьшились **на 14% и 18% соответственно.**
 - Мы наблюдаем в целом баланс на рынке с точки зрения площадей, которые востребованы у арендаторов и теми площадями, которые представлены сегодня на рынке собственниками** – разница между предлагаемыми и запрашиваемыми площадями была минимальна в 2024 году и составляла не более 7-13%.

Динамика изменения площадей предложения и спроса в сравнении с прошлым годом



География предложений и спроса



Половина всех сделок – это квартиры, расположенные в Центральном и Петроградском районах

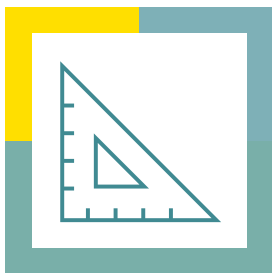
- В Центральном и Петроградском районах наблюдается наибольший выбор квартир для аренды – сегодня **на данные локации приходится более половины (58%)** из числа всех предложений на рынке.
- С точки зрения распределения спроса наибольшее число сделок так же приходится на данные две локации. Совокупно половина сделок заключается в рамках Центрального и Петроградского Районов (по 31% и 21% соответственно).

Распределение предложений и спроса по районам*



*Рассматриваются муниципальные округа / микрорайоны

Площади и комнатность

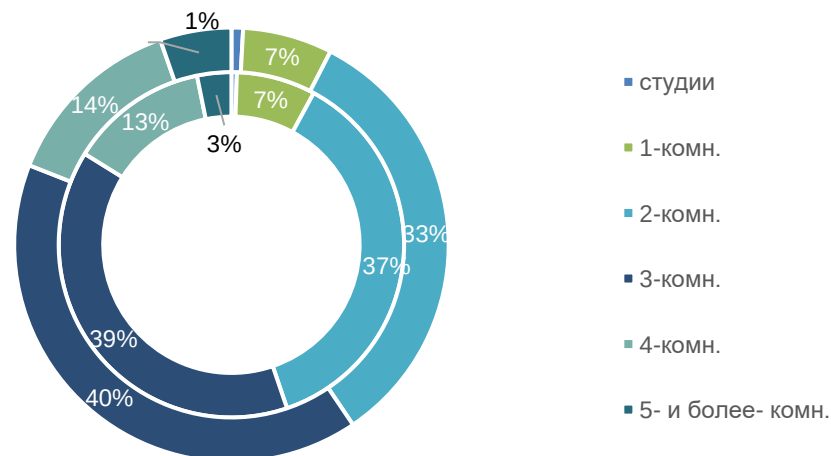


Квартиры с одной и двумя спальнями

- Трехкомнатные квартиры с двумя спальнями остаются самыми встречаемыми на рынке и в то же время самыми популярными у арендаторов – около 40% от всего предложения и спроса соответственно.
- Кроме того, широко представлены двухкомнатные квартиры с одной спальней, на которых приходится треть из числа всех предложений и 37% спроса.

Структура распределения предложений и сделок в разрезе числа комнат

Предложение – внешний контур, Спрос – внутренний контур.



Ставки аренды



- На фоне уменьшения площадей предлагаемых и арендуемых квартир с начала года на 16% и 19% соответственно, **ставки аренды за 1 кв.м наоборот повысились на сопоставимые проценты: на 17% и 15% соответственно.**

Динамика изменения ставок, руб.месяц



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 Центральный	31%	11% 34% 40% 15% 123>=4	117 900	132 700	156 500	300 000	144 000
р-н Петроградский	21%	7% 34% 39% 20% 123>=4	130 000	158 200	204 300	322 000	204 700
р-н Адмиралтейский	10%	13% 25% 42% 20% 123>=4	111 300	128 300	139 400	210 000	132 600
р-н Василеостровский	8%	<1% 53% 35% 8% 123>=4	110 000	125 200	148 600	220 000	140 300
р-н Приморский	8%	<1% 40% 38% 18% 123>=4	118 300	125 000	157 900	200 000	139 600
р-н Московский	7%	<1% 23% 54% 23% 123>=4	113 900	125 000	164 000	211 700	151 700
р-н Выборгский	5%	<1% 57% 21% 18% 123>=4	110 000	130 000	154 100	241 400	149 000
р-н Красногвардейский	4%	0% 64% 32% 4% 123>=4	-	118 600	130 000	179 000	122 300

187 800 руб./месяц

– средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга по данным на начало ноября 2024 года.

153 000 руб./месяц

– средняя арендная ставка спроса, что соответствует значению в начале года.

1 850 руб./кв.м/ месяц

– средняя арендная ставка за 1 кв.м в разрезе предложения.

1 720 руб./кв.м/ месяц

– средняя арендная ставка за 1 кв.м в разрезе спроса.

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

Генеральный директор
«Intermark Аренда»
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

10



119034, Москва, Барыковский пер, д. 2



+7 (495) 252 00 99



www.intermark.ru

