

Рынок высокобюджетной аренды г. Санкт-Петербурга

Февраль 2026 года

Ключевые тренды

- После снижения числа экспонируемых лотов в октябре-декабре прошлого года, с начала 2026 года мы наблюдаем вновь более высокую активность на рынке долгосрочной аренды в высокобюджетном сегменте: **в феврале объем предложения вырос на 7% с декабря 2025 года, в том числе на 2% с января 2026 года.**
- Всего за последний год число квартир в аренду **увеличилось на 21%** (фев.26 / фев.25).
- Спрос в феврале по сравнению с январем 2026 года увеличился на 15% – это классическая ситуация на рынке долгосрочной аренды, когда после новогодних праздников мы видим **возвращение активности со стороны как арендаторов, так и арендодателей.**
- В сравнении с прошлым годом отмечается умеренный рост числа сделок – относительно февраля 2025 года спрос стал больше на 7%.
- За последние два года выросла доля более компактных вариантов как в предложении, так и в спросе.
- **Петроградский район** в феврале стал лидером по числу предложений (29%) и сделок (30%). Также весомую долю рынка занимает в настоящее время **Центральный район**. На данную локацию пришлось по 23% из числа всех предложений и сделок. В прошлом году данный район насчитывал 30% всего объема предложения и опережал Петроградский район на несколько процентных пунктов.
- **176 000 руб./месяц** – средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга в феврале 2026 года, что на 6% меньше значения прошлого года. **Однако, цена в пересчете за 1 кв.м осталась почти без изменений** (выше на 1%) составил 1 900 руб./кв.м/месяц.
- **163 000 руб./месяц** – средняя арендная ставка сделки, заключенной в феврале 2026 года. При неизменном среднем бюджете, ставка аренды за 1 кв.м за год показала прирост на 4%: с 1 809 до 1 880 руб./кв.м/месяц.
- Разрыв между ставками предложения и спроса в феврале 2026 года составил 8%. **Особенно заметен баланс в ценах за 1 кв.м** – разница между предлагаемыми и запрашиваемыми ставками **сегодня самая минимальная и составляет лишь 1%.**

Индикаторы рынка

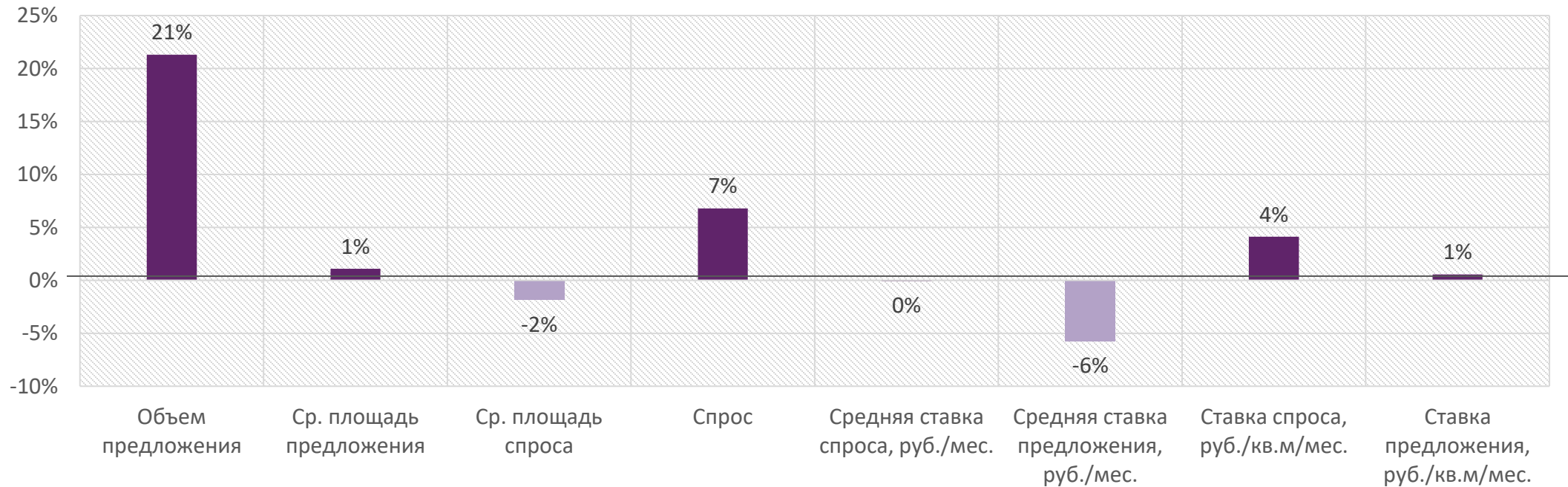
Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга

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.
Изменение за февраль	↑ 2%	↑ 7%	↓ -7%	↑ 15%	↓ -3%	↓ -1%	↑ 2%	↓ -3%
Изменение за год	↑ 21%	↑ 1%	↓ -2%	↑ 7%	↕ 0%	↓ -6%	↑ 4%	↑ 1%

Индикаторы рынка



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



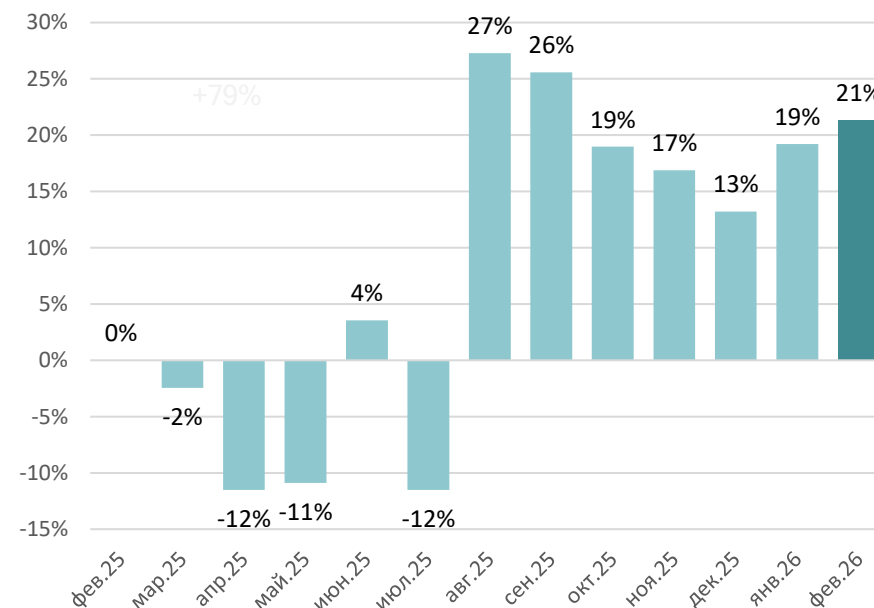
Динамика предложения и спроса



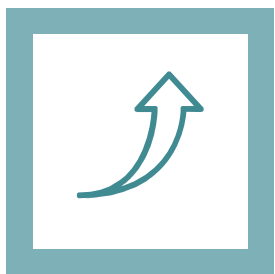
Возобновление активности на рынке

- После снижения числа экспонируемых лотов в октябре-декабре прошлого года, с начала 2026 года мы наблюдаем вновь более высокую активность на рынке долгосрочной аренды в высокобюджетном сегменте: в феврале объем предложения вырос на 7% с декабря 2025 года, в том числе на 2% с января 2026 года.
- Всего за последний год число квартир в аренду увеличилось на 21% (фев.26 / фев.25).

Динамика числа объявлений в аренду в сравнении с январем прошлого года



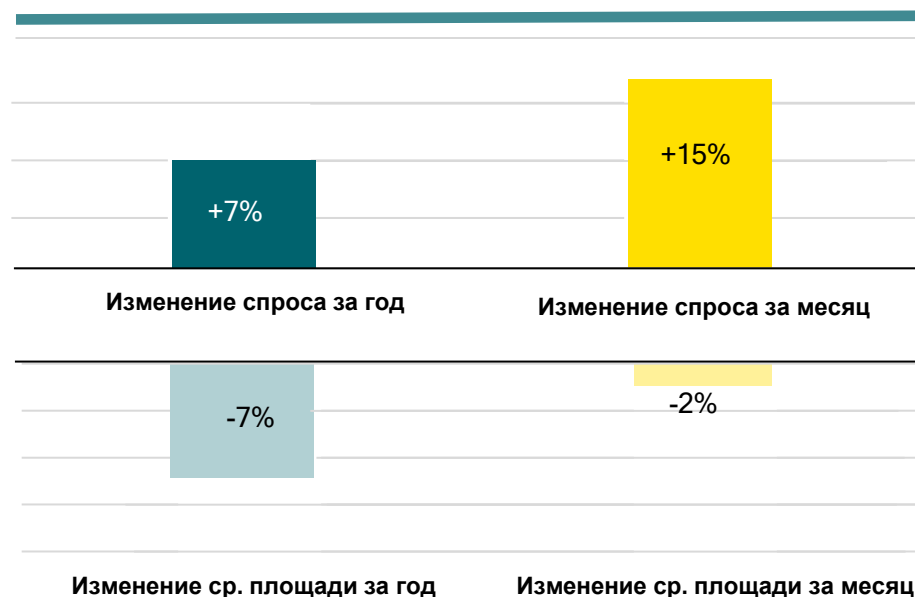
Динамика предложения и спроса



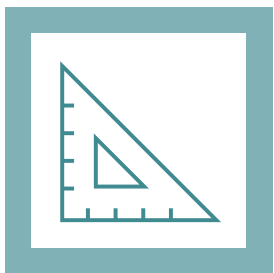
На 15% вырос спрос за месяц

- Спрос в феврале по сравнению с январем 2026 года увеличился на 15% – это классическая ситуация на рынке долгосрочной аренды, когда после новогодних праздников мы видим возвращение активности со стороны как арендаторов, так и арендодателей.
- В сравнении с прошлым годом отмечается умеренный рост числа сделок – относительно февраля 2025 года спрос стал больше на 7%.

Изменение показателей спроса



Динамика изменения площадей

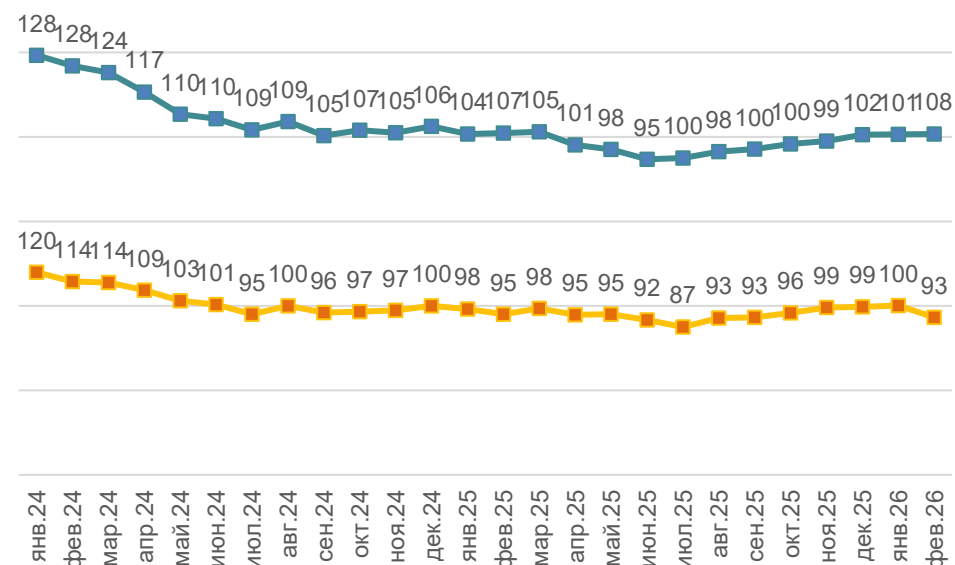


Выбирают более компактные по площади квартиры в последние два года

- Средняя площадь предложений в феврале 2026 года составила 108 кв.м почти не изменившись за последний год. Двамя годами ранее данный показатель был значительно ниже (-15%) – 128 кв.м в феврале 2024 года.
- Средняя площадь спроса в феврале 2026 года не претерпела сильных изменений относительно прошлого года и составила 93 кв.м, однако в динамике последних двух лет также видно явное снижение средних арендуемых площадей – на 17% ниже в сравнении с февралем 2024 года. Это подтверждает, что арендаторы выбирают сегодня более компактные варианты.
- Так, за последние два года выросла доля более компактных вариантов как в предложении, так и в спросе.

Динамика изменения площадей предложения и спроса

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



География предложений и спроса



Петроградский район – лидер по числу предложений и сделок

- **Петроградский район** в феврале стал лидером по числу предложений (29%) и сделок (30%).
- Также весомую долю рынка занимает в настоящее время **Центральный район**. На данную локацию пришлось по 23% из числа всех предложений и сделок. В прошлом году данный район насчитывал 30% всего объема предложения и опережал Петроградский район на несколько процентных пунктов.

Распределение предложений и спроса по районам*



*Рассматриваются муниципальные округа / микрорайоны

Ставки аренды



176 000 руб./месяц

– средний бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Санкт-Петербурга в феврале 2026 года, что на 6% меньше значения прошлого года. **Однако, цена в пересчете за 1 кв.м осталась почти без изменений** (выше на 1%) составив 1 900 руб./кв.м/месяц.

163 000 руб./месяц

– средняя арендная ставка сделки, заключенной в феврале 2026 года. При неизменном среднем бюджете, ставка аренды за 1 кв.м за год показала прирост на 4%: с 1 809 до 1 880 руб./кв.м/месяц.

Предлагаемые ставки аренды по районам

Район	руб./мес.	руб./кв.м/мес.
Петроградский	219 700 ₽	2 300 ₽
Центральный	204 100 ₽	2 000 ₽
Калининский	168 400 ₽	1 700 ₽
Приморский	160 000 ₽	1 700 ₽
Курортный	154 200 ₽	2 100 ₽
Адмиралтейский	151 300 ₽	1 700 ₽
Выборгский	142 900 ₽	1 600 ₽
Василеостровский	142 300 ₽	1 600 ₽
Невский	134 400 ₽	1 700 ₽
Московский	132 600 ₽	1 500 ₽
Красногвардейский	127 500 ₽	1 700 ₽
Фрунзенский	122 000 ₽	1 700 ₽

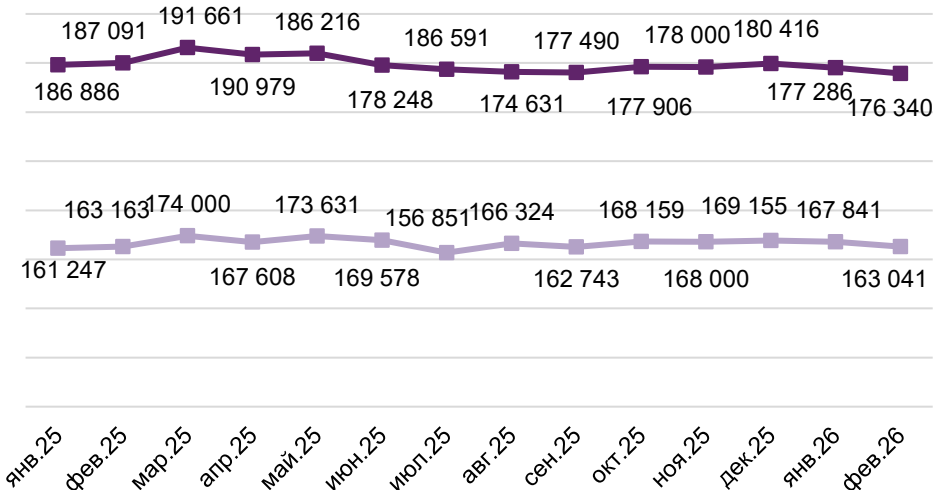


Ставки аренды

- Разрыв между ставками предложения и спроса в феврале 2026 года составил 8%.

Динамика изменения ставок, руб./месяц

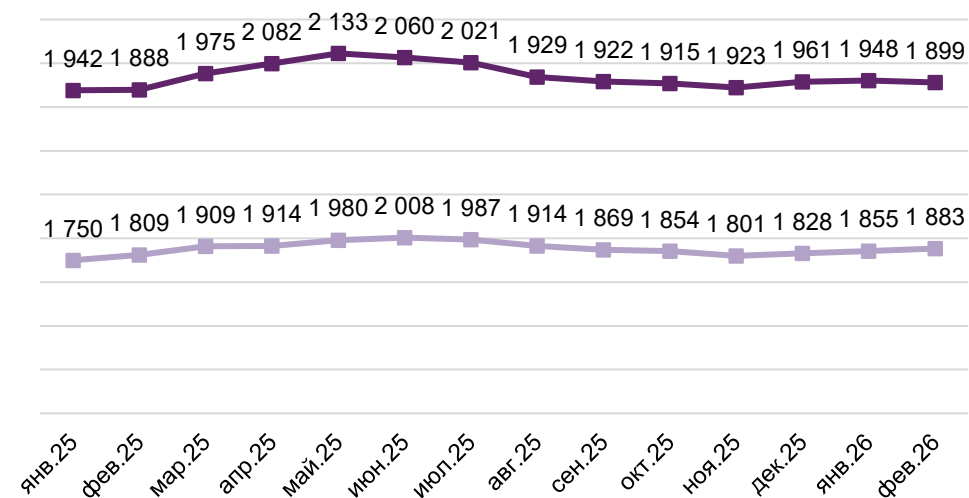
- Средняя ставка предложения, руб./мес.
- Средняя ставка спроса, руб./мес.



- Особенно заметен баланс в ценах за 1 кв.м – разница между предлагаемыми и запрашиваемыми ставками **сегодня самая минимальная и составляет лишь 1%**.

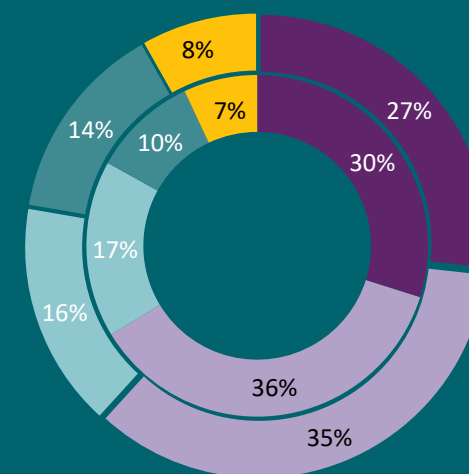
Динамика изменения ставок, руб./кв.м/месяц

- Средняя ставка предложения, руб./кв.м/мес.
- Средняя ставка спроса, руб./кв.м/мес.



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%		122 500	158 600	200 100	386 100	193 300
р-н Центральный	23%		124 000	144 900	162 800	198 700	188 700
р-н Василеостровский	9%		100 000	129 400	145 000	168 800	135 500
р-н Приморский	8%		110 000	133 000	141 600	160 000	137 400
р-н Московский	7%		-	117 100	177 000	-	138 500
р-н Адмиралтейский	7%		143 300	131 200	162 400	-	145 500
р-н Выборгский	5%		117 500	128 300	149 300	165 000	137 400
р-н Красногвардейский	4%		106 700	113 000	141 300	206 700	138 700
р-н Курортный	2%		-	122 500	188 300	260 000	175 000



- 100 - 110 тыс. руб.
- 110 - 150 тыс. руб.
- 150 - 200 тыс. руб.
- 200 - 300 тыс. руб.
- > 300 тыс. руб.



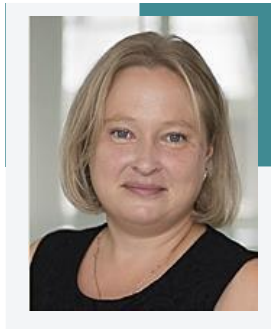
Команда

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



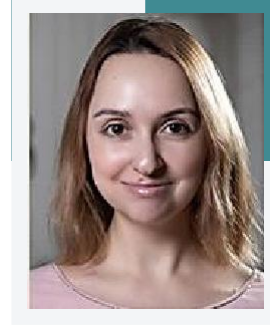
Анатолий Довгань

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

