**Общие тенденции на рынке аренды жилья Санкт-Петербурга.**

**Итоги 2015 года.**

(Мария Бент, САРН, ГК "Бюллетень Недвижимости")

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

За минувший 2015 год изменение средней цены предложения на рынке аренды однокомнатных квартир составило минус 3%, средняя стоимость в декабре 2015 года – 21,1 тыс. руб. в месяц. Двухкомнатные показали минус 6,2%, средняя цена аренды составила 28 тыс. руб. в месяц. Стоимость аренды трехкомнатных квартир в Петербурге на конец декабря 2015 года составила 36,6 тыс. руб. в месяц, что на 1,8% ниже, чем в декабре 2014 года. Средняя цена предложения комнат понизилась за год на 2,6%, стоимость аренды в месяц составила 11,1 тыс. руб.

*Цена, руб./мес.*

  

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Период** | **Комнаты** | **1ккв** | **2ккв** | **3ккв** |
| декабрь 2014 г. | 11 373 | 21 783 | 29 619 | 37 217 |
| декабрь 2015 г. | 11 078 | 21 132 | 27 798 | 36 553 |
| изменение за год | -2.60% | -2.99% | -6.15% | -1.78% |

В структуре предложения на рынке аренды типового жилья в декабре 2015 года по-прежнему преобладают комнаты и однокомнатные квартиры, занимая соответственно 31,2 и 40,4% рынка. Двухкомнатные квартиры составляют 21,1%, доля трехкомнатных не превышает 6,7%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 0,6% от общего объема типовых квартир, предлагаемых в аренду.

*Структура по типу квартир, % от общего объема*

  **

Структура предложения на рынке аренды типового жилья по диапазону цены на конец 2015 года выглядит следующим образом. Максимальное количество предложений комнат находится в ценовом диапазоне от 10 до 12 тыс. руб. и от 12 до 14 тыс. руб. в месяц, что занимает 41% и 30% от всего предложения. Наибольшее число однокомнатных квартир зафиксировано в диапазоне от 16 до 19 тыс. руб. и от 19 до 22 тыс. руб. в месяц, что составляет 28,6% и 29,5% от всего объема по указанному типу квартир. В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазон от 20 до 24 тыс. руб. и от 24 до 28 тыс. руб. в месяц, это 30,2% и 29,8% от всего объема. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне цены от 23 до 31 тыс. руб. в месяц, что составляет 42,3% от всего объема по данному типу квартир.

*Диапазоны стоимости аренды в месяц (тыс. руб.), % от общего объема*

Комнаты Однокомнатные квартиры

  

 Двухкомнатные квартиры Трехкомнатные квартиры

  

В структуре предложения по районам на конец 2015 года лидирующие позиции занимает Приморский район Петербурга, составляющий 10,8% от всего объема рынка аренды жилья. Далее на рынке большую долю занимают Невский, Выборгский и Калининский районы, их доля в предложении – 10,6, 10,3 и 9,7% соответственно. Минимальное количество типовых объектов, предлагаемых в аренду, наблюдается в Петроградском, Василеостровском и Адмиралтейском районах, предложение распределяется в среднем от 3 до 5,3% на каждый район.

*Структура по районам, % от общего объема*

 

Самое дорогое жилье на рынке аренды по-прежнему предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском и Адмиралтейском). На конец 2015 года средняя цена типовой однокомнатной квартиры в них – от 25,7 до 31 тыс. руб. в месяц, цена двухкомнатной – от 33,4 до 41,2 тыс. руб. Трехкомнатные в центральных районах предлагаются в среднем от 43,6 до 60 тыс. руб. в месяц, в зависимости от месторасположения и состояния. Самые дешевые квартиры – в Красносельском районе Петербурга, аренда однокомнатной в месяц в среднем стоит 18,5 тыс. руб., двухкомнатной – 23,5 тыс. руб., трехкомнатные в среднем предлагаются по цене 29,1 тыс. руб. в месяц.

*Средняя цена предложения по районам Петербурга, руб./мес.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Районы** | **Комнаты** | **Однокомнатные квартиры** |
| декабрь 2014 г. | декабрь  2015 г. | изменение за год | декабрь 2014 г. | декабрь  2015 г. | изменениеза год |
| Адмиралтейский | 11 697 | 11 489 | -1.77% | 25 539 | 27 085 | 6.05% |
| Василеостровский | 11 761 | 11 763 | 0.01% | 24 561 | 25 700 | 4.64% |
| Выборгский | 11 003 | 10 913 | -0.82% | 21 787 | 20 482 | -5.99% |
| Калининский | 11 112 | 10 570 | -4.88% | 20 700 | 19 972 | -3.52% |
| Кировский | 10 616 | 10 336 | -2.64% | 20 121 | 19 177 | -4.69% |
| Красногвардейский | 11 298 | 10 746 | -4.88% | 20 250 | 18 878 | -6.78% |
| Красносельский  | 10 171 | 9 769 | -3.95% | 19 170 | 18 453 | -3.74% |
| Московский | 11 422 | 10 994 | -3.75% | 22 384 | 23 104 | 3.22% |
| Невский | 10 993 | 10 686 | -2.80% | 20 646 | 20 097 | -2.66% |
| Петроградский | 12 135 | 11 954 | -1.49% | 32 877 | 29 417 | -10.53% |
| Приморский | 11 469 | 10 902 | -4.94% | 22 164 | 21 439 | -3.27% |
| Фрунзенский | 10 949 | 10 535 | -3.78% | 20 714 | 19 827 | -4.29% |
| Центральный | 12 122 | 12 202 | 0.67% | 31 875 | 31 034 | -2.64% |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Районы** | **Двухкомнатные квартиры** | **Трехкомнатные квартиры** |
| декабрь 2014 г. | декабрь  2015 г. | изменение за год | декабрь 2014 г. | декабрь  2015 г. | изменениеза год |
| Адмиралтейский | 35 812 | 34 523 | -3.60% | 46 323 | 43 563 | -5.96% |
| Василеостровский | 33 780 | 33 445 | -0.99% | 44 968 | 44 059 | -2.02% |
| Выборгский | 29 336 | 26 771 | -8.74% | 36 910 | 33 621 | -8.91% |
| Калининский | 25 342 | 24 177 | -4.60% | 33 457 | 29 382 | -12.18% |
| Кировский | 26 467 | 24 529 | -7.32% | 30 069 | 29 134 | -3.11% |
| Красногвардейский | 26 435 | 25 771 | -2.51% | 35 857 | 28 619 | -20.19% |
| Красносельский  | 24 227 | 23 547 | -2.81% | 29 033 | 29 098 | 0.22% |
| Московский | 29 256 | 28 711 | -1.86% | 40 041 | 40 763 | 1.80% |
| Невский | 25 859 | 25 190 | -2.59% | 31 167 | 31 875 | 2.27% |
| Петроградский | 41 316 | 40 230 | -2.63% | 47 467 | 49 958 | 5.25% |
| Приморский | 30 489 | 28 647 | -6.04% | 35 205 | 36 377 | 3.33% |
| Фрунзенский | 26 636 | 24 986 | -6.19% | 30 283 | 30 640 | 1.18% |
| Центральный | 41 080 | 41 173 | 0.23% | 51 667 | 60 020 | 16.17% |

В структуре предложения на рынке посуточной аренды типового жилья в декабре 2015 года, как и в декабре 2014 года, преобладают однокомнатные квартиры, они занимают 52,3% рынка. Двухкомнатные составляют 26,5%, доля трехкомнатных квартир – 8,9% от общего объема типового жилья. Комнаты в общей структуре – 11,5% от всего предложения.

*Структура на рынке посуточной аренды по типу квартир, % от общего объема*

В структуре предложения по районам на рынке посуточной аренды типового жилья лидирующие позиции по-прежнему занимает Центральный район Петербурга, его доля на конец декабря 2015 года – 33,3% от всего объема рынка. Минимальное количество объектов, предлагаемых на рынке посуточной аренды, наблюдается в Красносельском и Фрунзенском районах, их доля в предложении составила 0,6% и 2,8%. Объем предложения по остальным районам распределяется в среднем от 3,5 до 11,1% от общего количества объектов.

*Структура на рынке посуточной аренды по районам, % от общего объема*

 

Стоимость комнат на рынке посуточной аренды в декабре 2015 года составляет в среднем от 570 до 1 113 руб. в сутки. Однокомнатные квартиры предлагаются в ценовом диапазоне от 1,4 до 1,8 тыс. руб. в сутки. Средний ценовой диапазон двухкомнатных квартир, предлагаемых в посуточную аренду, составляет от 1,7 до 2,6 тыс. руб. в сутки. Стоимость трехкомнатных – от 1,9 до 3,5 тыс. руб. в сутки, в зависимости от месторасположения и состояния объекта.

*Цена посуточной аренды по районам, руб../сут.*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Районы** | **Комнаты** | **Однокомнатные квартиры** |
| декабрь 2014 г. | декабрь 2015 г. | изменение за год | декабрь 2014 г. | декабрь 2015 г. | изменение за год |
| Адмиралтейский | 664 | 654 | -1.50% | 1 552 | 1 792 | 15.43% |
| Василеостровский | 651 | 920 | 41.36% | 1 883 | 1 697 | -9.85% |
| Выборгский | 689 | 700 | 1.52% | 1 559 | 1 607 | 3.09% |
| Калининский | 700 | 700 | 0.00% | 1 464 | 1 445 | -1.27% |
| Кировский | 595 | 570 | -4.19% | 1 712 | 1 617 | -5.53% |
| Красногвардейский | 600 | 713 | 18.75% | 1 291 | 1 533 | 18.69% |
| Красносельский | 500 | - | - | 1 653 | 1 520 | -8.06% |
| Московский | 805 | 696 | -13.60% | 1 500 | 1 427 | -4.88% |
| Невский | 433 | 603 | 39.04% | 1 467 | 1 546 | 5.39% |
| Петроградский | 833 | 717 | -13.93% | 1 869 | 1 667 | -10.79% |
| Приморский | 777 | 683 | -12.09% | 1 559 | 1 526 | -2.11% |
| Фрунзенский | 500 | - | - | 1 556 | 1 619 | 4.08% |
| Центральный | 980 | 1 113 | 13.66% | 1 810 | 1 785 | -1.39% |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Районы** | **Двухкомнатные квартиры** | **Трехкомнатные квартиры** |
| декабрь 2014 г. | декабрь 2015 г. | изменение за год | декабрь 2014 г. | декабрь 2015 г. | изменение за год |
| Адмиралтейский | 2 118 | 2 103 | -0.70% | 3 128 | - | - |
| Василеостровский | 2 686 | 2 260 | -15.87% | 2 744 | 3 250 | 18.42% |
| Выборгский | 2 435 | 1 948 | -19.99% | 2 953 | 3 100 | 4.99% |
| Калининский | 2 091 | 2 300 | 10.00% | - | 2 700 | - |
| Кировский | 2 438 | 2 250 | -7.70% | - | - | - |
| Красногвардейский | 2 571 | 1 982 | -22.92% | - | 3 000 | - |
| Красносельский | 1 967 | 1 700 | -13.56% | - | - | - |
| Московский | 2 261 | 2 180 | -3.60% | 2 900 | 2 316 | -20.13% |
| Невский | 2 027 | 1 789 | -11.74% | - | - | - |
| Петроградский | 2 064 | 2 594 | 25.72% | - | 2 350 | - |
| Приморский | 2 177 | 2 008 | -7.79% | 2 971 | 2 250 | -24.28% |
| Фрунзенский | 2 267 | 1 760 | -22.35% | 2 333 | 1 892 | -18.93% |
| Центральный | 2 534 | 2 456 | -3.07% | 3 473 | 3 547 | 2.15% |

Объем предложения (количество первичных заявок на сдачу) на конец декабря 2015 года составил 7,1 тысяч объектов (из них 4,9 тысячи квартир и 2,2 тысячи комнат). В целом это на 28% ниже показателя в декабре 2014 года. Максимальный объем предложения за прошедший год зафиксирован в феврале 2015 года и составил 10,8 тысячи объектов на рынке аренды типового жилья.

*Объем предложения*

 

Объем спроса (количество первичных заявок на съем жилья) на конец 2015 года составил 0,7 тысяч объектов (из них 512 желающих снять квартиру и 215 – комнату). Максимальный объем спроса за прошедший год зафиксирован в августе 2015 года и составил 1,4 тысячи заявок об аренде типового жилья.

*Активность спроса*

 

Наиболее востребованными на рынке аренды типового жилья по-прежнему остаются комнаты и однокомнатные квартиры, их доля на конец 2015 года составляет 31,6 и 38,2% от всего спроса. Также востребованы двухкомнатные квартиры – 16,6% от всех заявок на съем. Доля запросов по аренде трехкомнатных квартир не превышает 6,3%. На квартиры с большим числом комнат приходится 7,3% от общего объема спроса на рынке аренды жилья Петербурга.

*Структура спроса по типу квартир, % от общего объема*

 * *

Лидерами спроса по типам и местоположению в декабре 2015 года на рынке аренды типового жилья являются однокомнатные квартиры в Выборгском районе по цене до 18,2 тыс. руб. в месяц соответственно. Популярностью у арендаторов также пользуются комнаты в Центральном и Невском районах, средняя цена спроса составляет до 12,1 и 11 тыс. руб. в месяц соответственно.

*Рейтинг популярности по спросу*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Место** | **Объект** | **Район** | **Средняя цена (руб./мес.)** |
| 1 | 1ккв | Выборгский | до 18 222 |
| 2 | 1комн | Центральный | до 12 094 |
| 3 | 1комн | Невский | до 11 013 |
| 4 | 2ккв | Невский | до 24 250 |
| 5 | 1ккв | Приморский | до 21 767 |
| 6 | 2ккв | Приморский | до 28 000 |
| 7 | 1комн | Выборгский | до 11 458 |
| 8 | 1ккв | Невский | до 18 250 |
| 9 | 1ккв | Московский | до 22 455 |
| 10 | 1комн | Фрунзенский | до 10 909 |

Самыми популярными у арендаторов на рынке типового жилья в декабре 2015 года являются Центральный, Выборгский и Приморский районы Петербурга, они составляют 11,7, 11,3 и 11,1% от всего спроса. Также большим спросом пользуется жилье в Московском и Невском районах, их доли – 10 и 9,9% на каждый район. Наименьшим спросом пользуются Красносельский и Василеостровский районы.

*Структура спроса по районам, % от общего объема*

 

Структура спроса на рынке аренды типового жилья по диапазону цены в декабре 2015 года выглядит следующим образом. Максимальное количество запросов о съеме комнат находится в ценовом диапазоне от 10 до 12 тыс. руб. и от 12 до 14 тыс. руб. в месяц, что занимает по 37,1% от всего спроса. Наибольший спрос на однокомнатные квартиры зафиксирован в диапазоне от 16 до 19 тыс. руб. и от 19 до 22 тыс. руб. в месяц, что составляет 28,1% и 27,7% от всех запросов по указанному типу квартир. В сегменте двухкомнатных квартир максимальное количество заявок приходится на диапазон от 24 до 28 тыс. руб. в месяц, что занимает 44,3% от всего объема. По трехкомнатным квартирам максимальный спрос зафиксирован в диапазоне цен от 23 до 31 тыс. руб. в месяц, это 47,5% от всех заявок на съем жилья по данному типу квартир.

*Спрос по диапазону стоимости аренды (тыс. руб./ мес.), % от общего объема*

Комнаты Однокомнатные квартиры

  

 Двухкомнатные квартиры Трехкомнатные квартиры

  

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Отчет выполнен в соответствии с методологией Главного аналитика РГР Г.М. Стерника

Подготовлено:

Бент М.А., САРН, ООО «ГК «Бюллетень Недвижимости»

тел. (812) 325-06-81, e-mail: analitika@bn.ru,

web-сайт: www.bn.ru