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

**Итоги 2016 года.**

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

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

**Предложение**

За минувший год изменение средней цены предложения на рынке аренды однокомнатных квартир составило 1,8%, средняя стоимость в декабре 2016 года – 21,5 тыс. руб. в месяц. Двухкомнатные показали 5,4%, средняя цена аренды составила 29,3 тыс. руб. в месяц. Стоимость аренды трехкомнатных квартир в Петербурге на конец года составила 39,2 тыс. руб. в месяц, что на 7,2% выше, чем в декабре 2015 года. Средняя цена предложения комнат повысилась на 0,5%, стоимость аренды в месяц составила 11,1 тыс. руб.

|  |  |
| --- | --- |
|  *C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg* |  *C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg* |
| 1. *Динамика цен по типам квартир, руб./мес.*
 | 1. *Динамика цен, руб./мес.*
 |

1. *Цены (руб./мес.), изменение за месяц (%)*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Период** | **Комнаты** | **1ккв** | **2ккв** | **3ккв** |
| Декабрь 2015 | 11 078 | 21 132 | 27 798 | 36 553 |
| Декабрь 2016 | 11 130 | 21 518 | 29 284 | 39 176 |
| Изменение за год | 0.47% | 1.83% | 5.35% | 7.17% |

В структуре предложения на рынке аренды типового жилья в декабре 2016 года, как и в конце 2015 года, преобладают комнаты и однокомнатные квартиры, занимая соответственно 28,1% и 43,1% рынка. Двухкомнатные квартиры составляют 21,7%, доля трехкомнатных не превышает 6,2%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 0,8% от общего объема типовых квартир, предлагаемых в аренду.

|  |  |
| --- | --- |
|  C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |  C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |
| 1. *Структура по типам квартир, % от общего объема предложения*
 | 1. *Структура по типам квартир, % от общего объема предложения*
 |

Структура предложения на рынке аренды типового жилья по диапазону цены на конец 2016 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 42,6% и 28,9% от всего предложения.

Наибольшее число однокомнатных квартир зафиксировано в диапазоне от 18 до 21 тыс. руб. и от 21 до 24 тыс. руб. в месяц, что составляет 38,6% и 19,8% от всего объема по указанному типу квартир.

В сегменте двухкомнатных максимальное предложение объектов приходится на диапазон от 20 до 25 тыс. руб. и от 25 до 30 тыс. руб. в месяц, это 32% и 25,4% от всего объема.

По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне цены от 23 до 33 тыс. руб. в месяц, что в сумме составляет 44% от всего объема по данному типу квартир.

|  |  |
| --- | --- |
| **Комнаты** C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |  C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg**Однокомнатные квартиры** |
|  |  |
| **Двухкомнатные квартиры** C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg | **Трехкомнатные квартиры** C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |
| 1. *Диапазоны стоимости аренды в месяц (тыс. руб.), % от общего объема*
 |

В структуре предложения по районам на конец 2016 года лидирующие позиции занимают Калининский и Выборгский районы Петербурга, составляющие 11% и 10,4% от всего объема рынка аренды жилья. Далее на рынке большую долю занимают Приморский и Невский районы, их доля в предложении – по 10%. Минимальное количество типовых объектов, предлагаемых в аренду, – в Петроградском, Адмиралтейском и Василеостровском районах, предложение распределяется в среднем от 3,3% до 5,5% на каждый район.

 

1. *Структура по районам, % от общего объема предложения*

Наиболее популярным предложением на рынке аренды типового жилья являются однокомнатные квартиры в Калининском, Приморском и Выборгском районах, средняя цена составляет 20,3 тыс. руб., 21,6 тыс. руб. и 20,9 тыс. руб. в месяц.

1. Рейтинг популярности по предложению

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Место** | **Объект** | **Район** | **Средняя цена (руб./мес.)** |
| 1 | Студии и 1ккв | Калининский | 20 329 |
| 2 | Студии и 1ккв | Приморский | 21 583 |
| 3 | Студии и 1ккв | Выборгский | 20 890 |
| 4 | Студии и 1ккв | Московский | 22 686 |
| 5 | Студии и 1ккв | Невский | 20 277 |
| 6 | Студии и 1ккв | Красносельский | 19 081 |
| 7 | 1комн | Центральный | 13 449 |
| 8 | Студии и 1ккв | Фрунзенский | 20 444 |
| 9 | 1комн | Адмиралтейский | 11 785 |
| 10 | 1комн | Невский | 10 936 |

Самое дорогое жилье на рынке аренды по-прежнему предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском и Адмиралтейском). На конец года средняя цена типовой однокомнатной квартиры в них – от 25,3 до 30,6 тыс. руб. в месяц, цена двухкомнатной – от 33 до 44,3 тыс. руб. Трехкомнатные в центральных районах предлагаются в среднем от 43,5 до 58,9 тыс. руб. в месяц, в зависимости от месторасположения и состояния. Самые дешевые квартиры – в Красносельском районе Петербурга, аренда однокомнатной в месяц в среднем стоит 18,9 тыс. руб., двухкомнатной – 23 тыс. руб., трехкомнатные в среднем предлагаются по цене 28,2 тыс. руб. в месяц.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Районы** | **Комнаты** | **Однокомнатные квартиры** |
| **Декабрь 2015** | **Декабрь 2016** | **Изменение за год** | **Декабрь 2015** | **Декабрь 2016** | **Изменение за год** |
| Адмиралтейский | 11 489 | 11 871 | 3.32% | 27 085 | 25 858 | -4.53% |
| Василеостровский | 11 763 | 11 489 | -2.33% | 25 700 | 25 255 | -1.73% |
| Выборгский | 10 913 | 10 931 | 0.16% | 20 482 | 21 183 | 3.43% |
| Калининский | 10 570 | 10 631 | 0.58% | 19 972 | 20 228 | 1.28% |
| Кировский | 10 336 | 10 293 | -0.41% | 19 177 | 19 404 | 1.18% |
| Красногвардейский | 10 746 | 10 438 | -2.87% | 18 878 | 19 533 | 3.47% |
| Красносельский | 9 769 | 9 992 | 2.28% | 18 453 | 18 894 | 2.39% |
| Московский | 10 994 | 10 887 | -0.97% | 23 104 | 22 579 | -2.27% |
| Невский | 10 686 | 10 583 | -0.96% | 20 097 | 19 991 | -0.53% |
| Петроградский | 11 954 | 11 561 | -3.29% | 29 417 | 30 613 | 4.07% |
| Приморский | 10 902 | 11 071 | 1.55% | 21 439 | 21 832 | 1.83% |
| Фрунзенский | 10 535 | 10 842 | 2.92% | 19 827 | 20 457 | 3.18% |
| Центральный | 12 202 | 12 445 | 1.99% | 31 034 | 30 053 | -3.16% |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Районы** | **Двухкомнатные квартиры** | **Трехкомнатные квартиры** |
| **Декабрь 2015** | **Декабрь 2016** | **Изменение за год** | **Декабрь 2015** | **Декабрь 2016** | **Изменение за год** |
| Адмиралтейский | 34 523 | 36 048 | 4.42% | 43 563 | 43 538 | -0.06% |
| Василеостровский | 33 445 | 32 993 | -1.35% | 44 059 | 50 833 | 15.38% |
| Выборгский | 26 771 | 27 571 | 2.99% | 33 621 | 35 394 | 5.27% |
| Калининский | 24 177 | 24 710 | 2.21% | 29 382 | 32 037 | 9.03% |
| Кировский | 24 529 | 25 391 | 3.52% | 29 134 | 28 700 | -1.49% |
| Красногвардейский | 25 771 | 26 169 | 1.55% | 28 619 | 32 053 | 12.00% |
| Красносельский | 23 547 | 23 040 | -2.16% | 29 098 | 28 229 | -2.99% |
| Московский | 28 711 | 30 810 | 7.31% | 40 763 | 41 410 | 1.59% |
| Невский | 25 190 | 24 910 | -1.11% | 31 875 | 29 625 | -7.06% |
| Петроградский | 40 230 | 42 897 | 6.63% | 49 958 | 58 889 | 17.88% |
| Приморский | 28 647 | 28 667 | 0.07% | 36 377 | 42 582 | 17.06% |
| Фрунзенский | 24 986 | 24 793 | -0.77% | 30 640 | 31 286 | 2.11% |
| Центральный | 41 173 | 44 309 | 7.62% | 60 020 | 58 132 | -3.15% |

В структуре предложения на рынке посуточной аренды типового жилья в конце 2016 года преобладают однокомнатные квартиры, они занимают 50,2% рынка. Двухкомнатные составляют 23,6%, доля трехкомнатных квартир – 7,2% от общего объема типового жилья. Комнаты в общей структуре – 19% от всего предложения.

|  |  |
| --- | --- |
|   |   |
| 1. *Структура на рынке посуточной аренды по типам квартир, % от общего объема предложения*
 | 1. *Структура на рынке посуточной аренды по типам квартир, % от общего объема предложения*
 |

В структуре предложения по районам на рынке посуточной аренды типового жилья лидирующие позиции занимает Центральный район Петербурга, его доля на конец декабря 2016 года – 27% от всего объема рынка. Минимальное количество объектов, предлагаемых на рынке посуточной аренды, наблюдается в Петроградском районе, его доля в предложении составила 1,8%. Объем предложения по остальным районам распределяется в среднем от 2,2% до 11,1% от общего количества объектов.

 

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

Стоимость комнат на рынке посуточной аренды в декабре 2016 года составляет в среднем от 0,5 до 1 тыс. руб. в сутки. Однокомнатные квартиры предлагаются в ценовом диапазоне от 1,3 до 1,9 тыс. руб. в сутки. Средний ценовой диапазон двухкомнатных квартир, предлагаемых в посуточную аренду, составляет от 1,8 до 2,6 тыс. руб. в сутки. Стоимость трехкомнатных – от 2,3 до 3,5 тыс. руб. в сутки, в зависимости от месторасположения и состояния объекта.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Районы** | **Комнаты** | **Студии и 1ккв** | **2ккв** | **3ккв** |
| Адмиралтейский | 833 | 1 796 | 1 994 | 3 200 |
| Василеостровский | 986 | 1 727 | 1 950 | 3 309 |
| Выборгский | 754 | 1 569 | 1 988 | - |
| Калининский | 775 | 1 566 | 2 001 | 2 750 |
| Кировский | 622 | 1 640 | 1 866 | 2 250 |
| Красногвардейский | 623 | 1 349 | 1 936 | 3 050 |
| Красносельский | - | 1 365 | 1 900 | - |
| Московский | 901 | 1 598 | 2 348 | 2 700 |
| Невский | 608 | 1 377 | 1 842 | 2 000 |
| Петроградский | 835 | 1 727 | 2 583 | - |
| Приморский | 725 | 1 524 | 2 105 | - |
| Фрунзенский | 517 | 1 520 | 1 910 | - |
| Центральный | 1 045 | 1 937 | 2 555 | 3 496 |

**Спрос**

Самыми популярными у арендаторов на рынке типового жилья в конце 2016 года являются Фрунзенский, Московский и Приморский районы Петербурга, они составляют 11,2%, 10,9% и 9,9% от всего спроса. Также большим спросом пользуется жилье в Кировском и Выборгском районах, их доли – по 9,7% на каждый район. Наименьшим спросом пользуется Красносельский район.

 

1. *Структура спроса по районам, % от общего объема предложения*

Наиболее востребованными на рынке аренды типового жилья в этом году были комнаты и однокомнатные квартиры, их доля составляет 26,3% и 34,9% от всего спроса. Также востребованы двухкомнатные квартиры – 26,1% от всех заявок на съем. Доля запросов по аренде трехкомнатных квартир не превышает 6,8%. На квартиры с большим числом комнат приходится 6% от общего объема спроса на рынке аренды жилья Петербурга.

 * *

|  |  |
| --- | --- |
| 1. *Структура спроса по типам квартир, % от общего объема предложения*
 | 1. *Структура спроса по типам квартир, % от общего объема предложения*
 |

Лидерами спроса по типам и местоположению в конце 2016 года на рынке аренды типового жилья являются однокомнатные квартиры в Московском районе по цене до 21,6 тыс. руб. в месяц. Популярностью у арендаторов также пользуются комнаты в Центральном и Приморском районах по цене до 12,1 тыс. руб. и до 11,5 тыс. руб. в месяц.

1. Рейтинг популярности по спросу

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Место** | **Объект** | **Район** | **Средняя цена (руб./мес.)** |
| 1 | Студии и 1ккв | Московский | до 21 563 |
| 2 | 1комн | Центральный | до 12 142 |
| 3 | 1комн | Приморский | до 11 492 |
| 4 | Студии и 1ккв | Приморский | до 20 615 |
| 5 | 2ккв | Невский | до 24 153 |
| 6 | Студии и 1ккв | Кировский | до 19 909 |
| 7 | 2ккв | Фрунзенский | до 24 364 |
| 8 | Студии и 1ккв | Невский | до 19 000 |
| 9 | Студии и 1ккв | Фрунзенский | до 18 888 |
| 10 | 1комн | Выборгский | до 11 000 |

Структура спроса на рынке аренды типового жилья по диапазону цены в конце 2016 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 36,4% и 40,7% от всего спроса.

Наибольший спрос на однокомнатные квартиры зафиксирован в диапазоне от 18 до 21 тыс. руб. в месяц, что составляет 46,8% от всех запросов по указанному типу квартир.

В сегменте двухкомнатных квартир максимальное количество заявок приходится на диапазон от 20 до 25 тыс. руб. и от 25 до 30 тыс. руб. в месяц, что занимает 29,5% и 30,2% от всего объема.

По трехкомнатным максимальный спрос зафиксирован в диапазоне цен от 23 до 33 тыс. руб. в месяц, что составляет 65,6% от всех заявок на съем жилья по данному типу квартир.

|  |  |
| --- | --- |
| **Комнаты** C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |  C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg**Однокомнатные квартиры** |
|  |  |
| **Двухкомнатные квартиры** C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg | **Трехкомнатные квартиры** C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg |
| 1. *Спрос по диапазону стоимости аренды в месяц (тыс. руб.), % от общего объема*
 |

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

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