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

**Ноябрь 2016 года.**

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

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

**Предложение**

За минувший месяц изменение средней цены предложения на рынке аренды однокомнатных квартир составило минус 1,8%, средняя стоимость в ноябре 2016 года – 21,4 тыс. руб. в месяц. Двухкомнатные показали 1,4%, средняя цена аренды составила 29,8 тыс. руб. в месяц. Стоимость аренды трехкомнатных квартир в Петербурге на конец месяца составила 39,5 тыс. руб. в месяц, что на 0,3% ниже, чем в октябре 2016 года. Средняя цена предложения комнат понизилась на 1,4%, стоимость аренды в месяц составила 11,1 тыс. руб.

*Цена, руб./мес.*

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Период** | **Комнаты** | **1ккв** | **2ккв** | **3ккв** |
| Октябрь 2016 г. | 11 246 | 21 814 | 29 374 | 39 637 |
| Ноябрь 2016 г. | 11 095 | 21 412 | 29 775 | 39 517 |
| Изменение за месяц | -1.35% | -1.84% | 1.36% | -0.30% |

В структуре предложения на рынке аренды типового жилья в ноябре 2016 года по-прежнему преобладают комнаты и однокомнатные квартиры, занимая соответственно 28,7% и 41,4% рынка. Двухкомнатные квартиры составляют 22,4%, доля трехкомнатных не превышает 6,9%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 0,6% от общего объема типовых квартир, предлагаемых в аренду.

.

*Структура по типу квартир, % от общего объема*

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg *C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg*

Структура предложения на рынке аренды типового жилья по диапазону цены на конец ноября 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 42,4% и 28,7% 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 38,2% и 18,7% 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 29,3% и 28,5% от всего объема.

По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне цены от 24 до 34 тыс. руб. в месяц, что в сумме составляет 36,8% от всего объема по данному типу квартир.

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

Комнаты Однокомнатные квартиры

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

Двухкомнатные квартиры Трехкомнатные квартиры

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

В структуре предложения по районам лидирующие позиции занимают Выборгский и Калининский районы Петербурга, составляющие 11,2% и 11% от всего объема рынка аренды жилья. Далее на рынке большую долю занимают Приморский и Невский районы, их доля в предложении – 10,5% и 9,5%. Минимальное количество типовых объектов, предлагаемых в аренду, – в Петроградском, Адмиралтейском и Василеостровском районах, предложение распределяется в среднем от 3,5% до 4,8% на каждый район.

*Структура по районам, % от общего объема*

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

Наиболее популярным предложением на рынке аренды типового жилья являются однокомнатные квартиры в Приморском, Выборгском и Калининском районах, средняя цена составляет 22,6 тыс. руб., 20,6 тыс. руб. и 20,9 тыс. руб. в месяц.

*Рейтинг популярности по спросу*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Место** | **Объект** | **Район** | **Средняя цена (руб./мес.)** |
| 1 | Студии и 1ккв | Приморский | 22 604 |
| 2 | Студии и 1ккв | Выборгский | 20 560 |
| 3 | Студии и 1ккв | Калининский | 20 907 |
| 4 | Студии и 1ккв | Московский | 22 147 |
| 5 | Студии и 1ккв | Невский | 19 876 |
| 6 | Студии и 1ккв | Красносельский | 18 516 |
| 7 | 1комн | Центральный | 13 175 |
| 8 | 1комн | Выборгский | 10 993 |
| 9 | Студии и 1ккв | Фрунзенский | 20 638 |
| 10 | 2ккв | Калининский | 25 018 |

Самое дорогое жилье на рынке аренды по-прежнему предлагается в центральных районах города (Центральном, Петроградском, Василеостровском и Адмиралтейском). На конец месяца средняя цена типовой однокомнатной квартиры в них – от 25,4 до 30,7 тыс. руб. в месяц, цена двухкомнатной – от 36,1 до 44,1 тыс. руб. Трехкомнатные в центральных районах предлагаются в среднем от 47,3 до 57,2 тыс. руб. в месяц, в зависимости от месторасположения и состояния. Самые дешевые квартиры – в Красносельском районе Петербурга, аренда однокомнатной в месяц в среднем стоит 18,6 тыс. руб., двухкомнатной – 24,1 тыс. руб., трехкомнатные в среднем предлагаются по цене 27,3 тыс. руб. в месяц.

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

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Районы** | **Комнаты** | | | **Однокомнатные квартиры** | | |
| **октябрь**  **2016 г.** | **ноябрь**  **2016 г.** | **изменение**  **за месяц** | **октябрь**  **2016 г.** | **ноябрь**  **2016 г.** | **изменение**  **за месяц** |
| Адмиралтейский | 11 745 | 11 594 | -1.29% | 28 152 | 26 120 | -7.22% |
| Василеостровский | 11 787 | 11 895 | 0.92% | 27 107 | 25 401 | -6.29% |
| Выборгский | 11 084 | 10 989 | -0.86% | 20 802 | 20 615 | -0.90% |
| Калининский | 10 628 | 10 601 | -0.25% | 20 077 | 20 205 | 0.64% |
| Кировский | 10 559 | 10 204 | -3.36% | 19 724 | 19 316 | -2.07% |
| Красногвардейский | 10 628 | 10 459 | -1.59% | 19 275 | 18 929 | -1.80% |
| Красносельский | 9 802 | 9 909 | 1.10% | 18 760 | 18 580 | -0.96% |
| Московский | 11 406 | 11 433 | 0.24% | 22 892 | 22 288 | -2.64% |
| Невский | 10 511 | 10 541 | 0.28% | 20 632 | 20 015 | -2.99% |
| Петроградский | 12 153 | 11 723 | -3.54% | 31 833 | 30 655 | -3.70% |
| Приморский | 11 393 | 11 401 | 0.07% | 21 328 | 22 553 | 5.74% |
| Фрунзенский | 10 995 | 10 729 | -2.42% | 20 810 | 20 340 | -2.26% |
| Центральный | 12 422 | 12 140 | -2.27% | 31 265 | 30 011 | -4.01% |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Районы** | **Двухкомнатные квартиры** | | | **Трехкомнатные квартиры** | | |
| **октябрь**  **2016 г.** | **ноябрь**  **2016 г.** | **изменение**  **за месяц** | **октябрь**  **2016 г.** | **ноябрь**  **2016 г.** | **изменение**  **за месяц** |
| Адмиралтейский | 34 763 | 37 750 | 8.59% | 53 444 | 47 455 | -11.21% |
| Василеостровский | 37 733 | 36 086 | -4.37% | 48 895 | 47 250 | -3.36% |
| Выборгский | 27 010 | 27 690 | 2.52% | 35 636 | 37 417 | 5.00% |
| Калининский | 25 540 | 24 773 | -3.00% | 33 000 | 30 583 | -7.32% |
| Кировский | 25 714 | 24 735 | -3.81% | 32 722 | 27 556 | -15.79% |
| Красногвардейский | 23 868 | 24 768 | 3.77% | 27 235 | 29 167 | 7.09% |
| Красносельский | 23 107 | 24 073 | 4.18% | 26 697 | 27 250 | 2.07% |
| Московский | 27 871 | 31 871 | 14.35% | 38 692 | 42 700 | 10.36% |
| Невский | 25 304 | 26 057 | 2.98% | 32 172 | 32 906 | 2.28% |
| Петроградский | 42 548 | 40 820 | -4.06% | 53 882 | 56 923 | 5.64% |
| Приморский | 29 081 | 29 419 | 1.16% | 38 500 | 39 074 | 1.49% |
| Фрунзенский | 24 841 | 25 816 | 3.92% | 29 750 | 32 706 | 9.94% |
| Центральный | 47 500 | 44 109 | -7.14% | 59 673 | 57 224 | -4.10% |

В структуре предложения на рынке посуточной аренды типового жилья в ноябре 2016 года преобладают однокомнатные квартиры, они занимают 49% рынка. Двухкомнатные составляют 22,2%, доля трехкомнатных квартир – 6,3% от общего объема типового жилья. Комнаты в общей структуре – 22,1% 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 занимает Центральный район Петербурга, его доля на конец ноября 2016 года – 25% от всего объема рынка. Минимальное количество объектов, предлагаемых на рынке посуточной аренды, наблюдается в Красносельском районе, его доля в предложении составила 1,2%. Объем предложения по остальным районам распределяется в среднем от 1,4% до 11,9% от общего количества объектов.

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

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

Стоимость комнат на рынке посуточной аренды в ноябре 2016 года составляет в среднем от 0,4 до 1,1 тыс. руб. в сутки. Однокомнатные квартиры предлагаются в ценовом диапазоне от 1,3 до 1,8 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.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Районы** | **Комнаты** | **Студии и 1ккв** | **2ккв** | **3ккв** |
| Адмиралтейский | 957 | 1 718 | 2 039 | 2 867 |
| Василеостровский | 975 | 1 721 | 2 000 | 2 731 |
| Выборгский | 704 | 1 536 | 1 894 | 2 350 |
| Калининский | 800 | 1 507 | 2 087 | 2 600 |
| Кировский | 578 | 1 531 | 1 825 | - |
| Красногвардейский | 633 | 1 320 | 2 000 | - |
| Красносельский | - | 1 363 | - | - |
| Московский | 919 | 1 585 | 1 926 | 2 700 |
| Невский | 560 | 1 454 | 1 873 | 2 250 |
| Петроградский | 833 | 1 750 | 2 500 | - |
| Приморский | 767 | 1 532 | 1 748 | - |
| Фрунзенский | 420 | 1 521 | 1 800 | - |
| Центральный | 1 050 | 1 774 | 2 578 | 3 479 |

**Спрос**

Самыми популярными у арендаторов на рынке типового жилья в ноябре 2016 года являются Фрунзенский, Центральный и Выборгский районы Петербурга, они составляют 10,6%, 10,2% и 10,2% от всего спроса. Также большим спросом пользуется жилье в Невском и Калининском районах, их доли – 9,8% и 9,4% на каждый район. Наименьшим спросом пользуется Красносельский район.

*Структура спроса по районам, % от общего объема*

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

Наиболее востребованными на рынке аренды типового жилья в этом месяце были комнаты и однокомнатные квартиры, их доля составляет 27,9% и 35,5% от всего спроса. Также востребованы двухкомнатные квартиры – 21,6% от всех заявок на съем. Доля запросов по аренде трехкомнатных квартир не превышает 9,9%. На квартиры с большим числом комнат приходится 5,1% от общего объема спроса на рынке аренды жилья Петербурга.

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

*C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg*

Лидерами спроса по типам и местоположению в ноябре 2016 года на рынке аренды типового жилья являются комнаты в Центральном районе по цене до 12,4 тыс. руб. в месяц. Популярностью у арендаторов также пользуются однокомнатные квартиры в Калининском районе (средняя цена спроса составляет до 20 тыс. руб. в месяц) и однокомнатные квартиры во Невском районе по цене до 19,9 тыс. руб. в месяц.

*Рейтинг популярности по спросу*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Место** | **Объект** | **Район** | **Средняя цена (руб./мес.)** |
| 1 | 1комн | Центральный | до 12 350 |
| 2 | Студии и 1ккв | Калининский | до 20 033 |
| 3 | Студии и 1ккв | Невский | до 19 867 |
| 4 | Студии и 1ккв | Приморский | до 21 714 |
| 5 | 2ккв | Фрунзенский | до 25 923 |
| 6 | Студии и 1ккв | Фрунзенский | до 20 116 |
| 7 | Студии и 1ккв | Московский | до 21 834 |
| 8 | 1комн | Невский | до 10 727 |
| 9 | 2ккв | Выборгский | до 25 000 |
| 10 | 2ккв | Невский | до 22 500 |

Структура спроса на рынке аренды типового жилья по диапазону цены в ноябре 2016 года выглядит следующим образом.

Максимальное количество запросов о съеме комнат находится в ценовом диапазоне от 10 до 12 тыс. руб. в месяц, что занимает 36,6% от всего спроса.

Наибольший спрос на однокомнатные квартиры зафиксирован в диапазоне от 18 до 21 тыс. руб. в месяц, что составляет 45,6% 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 30,3% и 37,5% от всего объема.

По трехкомнатным максимальный спрос зафиксирован в диапазоне цен от 24 до 34 тыс. руб. в месяц, что составляет 55% от всех заявок на съем жилья по данному типу квартир.

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

Комнаты Однокомнатные квартиры

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

Двухкомнатные квартиры Трехкомнатные квартиры

C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg C:\Users\Chigkova\Desktop\копирайт_аналитика.jpg

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

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](mailto:analitika@bn.ru),

web-сайт: www.bn.ru