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

**Итоги 2014 года.**

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

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

За минувший 2014 год изменение средней цены предложения на рынке аренды однокомнатных квартир составило 1,4%, средняя стоимость в декабре 2014 года – 21,8 тыс. руб. в месяц. Двухкомнатные показали 3,8%, средняя цена аренды составила 29,6 тыс. руб. в месяц. Стоимость аренды трехкомнатных квартир в Петербурге на конец декабря 2014 года составила 37,2 тыс. руб. в месяц, что на 2,2% выше, чем в декабре 2013 года. Средняя цена предложения комнат повысилась за год на 1,2%, стоимость аренды в месяц составила 11,4 тыс. руб.

*Цена, руб./мес.*

  

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Период** | **Комнаты** | **1ккв** | **2ккв** | **3ккв** |
| декабрь 2013 г. | 11 239 | 21 488 | 28 537 | 36 434 |
| декабрь 2014 г. | 11 373 | 21 783 | 29 619 | 37 217 |
| изменение за год | 1.20% | 1.38% | 3.79% | 2.15% |

В структуре предложения на рынке аренды типового жилья в декабре 2014 года по-прежнему преобладают комнаты и однокомнатные квартиры, занимая соответственно 31,2 и 40,1% рынка. Двухкомнатные квартиры составляют 21,7%, доля трехкомнатных не превышает 6,6%. Многокомнатные (четыре комнаты и более) составляют 0,5% 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 2014 года выглядит следующим образом. Максимальное количество предложений комнат находится в ценовом диапазоне от 10 до 11 тыс. руб. и от 12 до 13 тыс. руб. в месяц, что занимает 26,8 и 23,5% от всего предложения. Наибольшее число однокомнатных квартир зафиксировано в диапазоне от 19 до 21 тыс. руб. в месяц, что составляет 29,3% от всего объема по указанному типу квартир. В сегменте двухкомнатных квартир максимальное предложение объектов приходится на диапазон от 24 до 27 тыс. руб. в месяц, это 22,4% от всего объема. По трехкомнатным максимальное число предложений объектов находится в диапазоне цены от 25 до 30 тыс. руб. и от 30 до 35 тыс. руб. в месяц, что составляет 21,8 и 20,4% 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 2014 года лидирующие позиции занимает Приморский район Петербурга, составляющий 11,6% от всего объема рынка аренды жилья. Далее на рынке большую долю занимают Невский, Выборгский и Калининский районы, их доля в предложении – 11,1, 10,4 и 9,2% соответственно. Минимальное количество типовых объектов, предлагаемых в аренду, наблюдается в Петроградском, Адмиралтейском и Василеостровском районах, предложение распределяется в среднем от 3,9 до 5% 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 2014 года средняя цена типовой однокомнатной квартиры в них – от 24,6 до 32,9 тыс. руб. в месяц, цена двухкомнатной – от 33,8 до 41,3 тыс. руб. Трехкомнатные в центральных районах предлагаются в среднем от 45 до 51,7 тыс. руб. в месяц, в зависимости от месторасположения и состояния. Самые дешевые квартиры – в Красносельском районе Петербурга, аренда однокомнатной в месяц в среднем стоит 19,2 тыс. руб., двухкомнатной – 24,2 тыс. руб., трехкомнатные в среднем предлагаются по цене 29 тыс. руб. в месяц.

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Районы** | **Комнаты** | **Однокомнатные квартиры** |
| декабрь 2013 г. | декабрь  2014 г. | изменение за год | декабрь 2013 г. | декабрь 2014 г. | изменениеза год |
| Адмиралтейский | 11 737 | 11 697 | -0.34% | 24 682 | 25 539 | 3.47% |
| Василеостровский | 11 680 | 11 761 | 0.69% | 25 161 | 24 561 | -2.39% |
| Выборгский | 11 236 | 11 003 | -2.07% | 21 356 | 21 787 | 2.02% |
| Калининский | 10 739 | 11 112 | 3.47% | 20 811 | 20 700 | -0.54% |
| Кировский | 10 432 | 10 616 | 1.77% | 19 826 | 20 121 | 1.48% |
| Красногвардейский | 10 730 | 11 298 | 5.30% | 19 961 | 20 250 | 1.45% |
| Красносельский  | 10 049 | 10 171 | 1.21% | 18 851 | 19 170 | 1.69% |
| Московский | 11 150 | 11 422 | 2.44% | 22 519 | 22 384 | -0.60% |
| Невский | 10 920 | 10 993 | 0.67% | 20 568 | 20 646 | 0.38% |
| Петроградский | 11 722 | 12 135 | 3.52% | 26 873 | 32 877 | 22.34% |
| Приморский | 11 294 | 11 469 | 1.55% | 21 795 | 22 164 | 1.69% |
| Фрунзенский | 10 958 | 10 949 | -0.08% | 20 793 | 20 714 | -0.38% |
| Центральный | 12 226 | 12 122 | -0.85% | 30 565 | 31 875 | 4.29% |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Районы** | **Двухкомнатные квартиры** | **Трехкомнатные квартиры** |
| декабрь 2013 г. | декабрь  2014 г. | изменение за год | декабрь 2013 г. | декабрь 2014 г. | изменениеза год |
| Адмиралтейский | 34 576 | 35 812 | 3.58% | 51 481 | 46 323 | -10.02% |
| Василеостровский | 34 143 | 33 780 | -1.07% | 46 200 | 44 968 | -2.67% |
| Выборгский | 26 649 | 29 336 | 10.08% | 34 087 | 36 910 | 8.28% |
| Калининский | 25 370 | 25 342 | -0.11% | 32 247 | 33 457 | 3.75% |
| Кировский | 25 897 | 26 467 | 2.20% | 29 117 | 30 069 | 3.27% |
| Красногвардейский | 24 353 | 26 435 | 8.55% | 32 109 | 35 857 | 11.67% |
| Красносельский  | 23 254 | 24 227 | 4.19% | 29 300 | 29 033 | -0.91% |
| Московский | 29 784 | 29 256 | -1.77% | 36 843 | 40 041 | 8.68% |
| Невский | 26 037 | 25 859 | -0.68% | 33 430 | 31 167 | -6.77% |
| Петроградский | 35 606 | 41 316 | 16.04% | 54 160 | 47 467 | -12.36% |
| Приморский | 28 550 | 30 489 | 6.79% | 39 212 | 35 205 | -10.22% |
| Фрунзенский | 25 750 | 26 636 | 3.44% | 30 293 | 30 283 | -0.03% |
| Центральный | 41 897 | 41 080 | -1.95% | 52 468 | 51 667 | -1.53% |

В структуре предложения на рынке посуточной аренды типового жилья в декабре 2014 года, как и в декабре 2013 года, преобладают однокомнатные квартиры, они занимают 53,8% рынка. Двухкомнатные составляют 22,2%, доля трехкомнатных квартир – 7,8% от общего объема типового жилья. Комнаты в общей структуре – 15,4% 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 2014 года – 34,6% от всего объема рынка. Минимальное количество объектов, предлагаемых на рынке посуточной аренды, наблюдается в Красносельском, Фрунзенском и Красногвардейском районах, их доля в предложении составила от 0,8% до 2,7%. Объем предложения по остальным районам распределяется в среднем от 3,2 до 11,8% от общего количества объектов.

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

 

Стоимость комнат на рынке посуточной аренды в декабре 2014 года составляет в среднем от 500 до 980 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 2 до 2,7 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** | **Однокомнатные квартиры** |
| декабрь 2013 г. | декабрь 2014 г. | изменение за год | декабрь 2013 г. | декабрь 2014 г. | изменение за год |
| Адмиралтейский | 724 | 664 | -8.33% | 1 647 | 1 552 | -5.72% |
| Василеостровский | 720 | 651 | -9.61% | 1 815 | 1 883 | 3.73% |
| Выборгский | 520 | 689 | 32.59% | 1 555 | 1 559 | 0.25% |
| Калининский | 633 | 700 | 10.53% | 1 467 | 1 464 | -0.21% |
| Кировский | 578 | 595 | 2.96% | 1 563 | 1 712 | 9.52% |
| Красногвардейский | 550 | 600 | 9.09% | 1 338 | 1 291 | -3.50% |
| Красносельский | - | 500 | - | 1 400 | 1 653 | 18.10% |
| Московский | 706 | 805 | 14.02% | 1 525 | 1 500 | -1.64% |
| Невский | 650 | 433 | -33.33% | 1 440 | 1 467 | 1.86% |
| Петроградский | 917 | 833 | -9.21% | 1 545 | 1 869 | 20.95% |
| Приморский | 623 | 777 | 24.68% | 1 568 | 1 559 | -0.60% |
| Фрунзенский | 700 | 500 | -28.58% | 1 617 | 1 556 | -3.75% |
| Центральный | 856 | 980 | 14.41% | 1 880 | 1 810 | -3.74% |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Районы** | **Двухкомнатные квартиры** | **Трехкомнатные квартиры** |
| декабрь 2013 г. | декабрь 2014 г. | изменение за год | декабрь 2013 г. | декабрь 2014 г. | изменение за год |
| Адмиралтейский | 2 149 | 2 118 | -1.48% | 2 487 | 3 128 | 25.80% |
| Василеостровский | 2 382 | 2 686 | 12.79% | 3 039 | 2 744 | -9.70% |
| Выборгский | 2 212 | 2 435 | 10.09% | - | 2 953 | - |
| Калининский | 2 377 | 2 091 | -12.03% | - | - | - |
| Кировский | 1 956 | 2 438 | 24.60% | 2 106 | - | - |
| Красногвардейский | 2 036 | 2 571 | 26.28% | - | - | - |
| Красносельский | - | 1 967 | - | - | - | - |
| Московский | 2 280 | 2 261 | -0.82% | 2 633 | 2 900 | 10.13% |
| Невский | 2 027 | 2 027 | -0.01% | - | - | - |
| Петроградский | 1 998 | 2 064 | 3.28% | 3 375 | - | - |
| Приморский | 2 215 | 2 177 | -1.70% | 2 846 | 2 971 | 4.41% |
| Фрунзенский | 2 023 | 2 267 | 12.04% | - | 2 333 | - |
| Центральный | 2 521 | 2 534 | 0.52% | 3 603 | 3 473 | -3.62% |

Объем предложения (количество первичных заявок на сдачу) на конец декабря 2014 года составил 9,9 тысячи объектов (из них 6,8 тысячи квартир и 3,1 тысячи комнат). В целом это на 19% ниже показателя в декабре 2013 года. Максимальный объем предложения за прошедший год зафиксирован в апреле 2014 года и составил 12,6 тысячи объектов на рынке аренды типового жилья.

*Объем предложения*

 

Объем спроса (количество первичных заявок на съем жилья) на конец 2014 года составил около одной тысячи объектов (из них 660 желающих снять квартиру и 322 – комнату). Максимальный объем спроса за прошедший год зафиксирован в сентябре 2014 года и составил 2 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 2014 года составляет 35 и 36,1% от всего спроса. Также востребованы двухкомнатные квартиры – 18% от всех заявок на съем. Доля запросов по аренде трехкомнатных квартир не превышает 5,9%. На квартиры с большим числом комнат приходится 5% 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 2014 года на рынке аренды типового жилья являются однокомнатные квартиры в Московском и Приморском районах по цене до 21,7 и 21,1 тыс. руб. в месяц соответственно. Популярностью у арендаторов также пользуются комнаты в Невском и Центральном районах, средняя цена спроса составляет до 11,1 и 12,9 тыс. руб. в месяц соответственно.

*Рейтинг популярности по спросу*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Место** | **Объект** | **Район** | **Средняя цена (руб./мес.)** |
| 1 | 1ккв | Московский | до 21 717.4 |
| 2 | 1ккв | Приморский | до 21 101.9 |
| 3 | 1комн | Невский | до 11 119.1 |
| 4 | 1комн | Центральный | до 12 850.1 |
| 5 | 1ккв | Фрунзенский | до 20 055.6 |
| 6 | 1ккв | Невский | до 20 187.5 |
| 7 | 1комн | Фрунзенский | до 10 687.5 |
| 8 | 2ккв | Московский | до 27 375.1 |
| 9 | 1ккв | Выборгский | до 20 071.4 |
| 10 | 2ккв | Невский | до 26 076.9 |

Самыми популярными у арендаторов на рынке типового жилья в декабре 2014 года являются Фрунзенский, Московский и Выборгский районы Петербурга, они составляют 13, 10,7 и 10,4% от всего спроса. Также большим спросом пользуется жилье в Кировском и Приморском районах, их доли – 9,9 и 9,8% на каждый район. Наименьшим спросом пользуются Петроградский и Василеостровский районы.

*Структура спроса по районам, % от общего объема*

 

Структура спроса на рынке аренды типового жилья по диапазону цены в декабре 2014 года выглядит следующим образом. Максимальное количество запросов о съеме комнат находится в ценовом диапазоне от 10 до 11 тыс. руб. и от 12 до 13 тыс. руб. в месяц, что занимает 25 и 26,9% от всего спроса. Наибольший спрос на однокомнатные квартиры зафиксирован в диапазоне от 19 до 21 тыс. руб. в месяц, что составляет 32,8% от всех запросов по указанному типу квартир. В сегменте двухкомнатных квартир максимальное количество заявок приходится на диапазон от 24 до 27 тыс. руб. в месяц, что занимает 50,6% от всего объема. По трехкомнатным квартирам максимальный спрос зафиксирован в диапазоне цен от 30 до 35 тыс. руб. в месяц, это 38,3% 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