

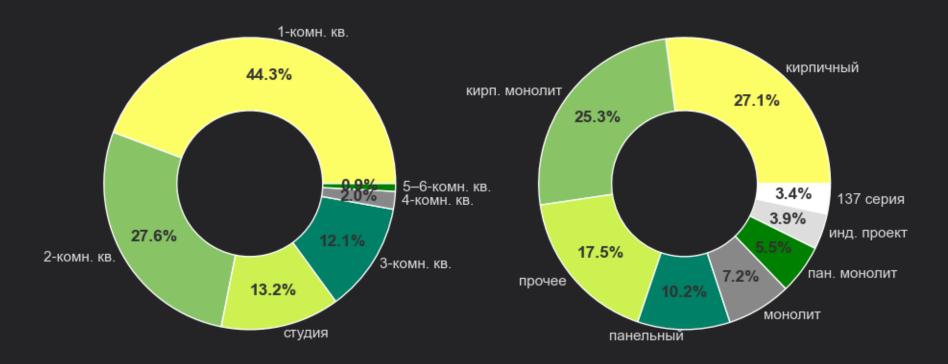
Введение

Этот обзор основан на данных 2000 объявлений о сдаче жилья в долгосрочную аренду в Санкт-Петербурге.

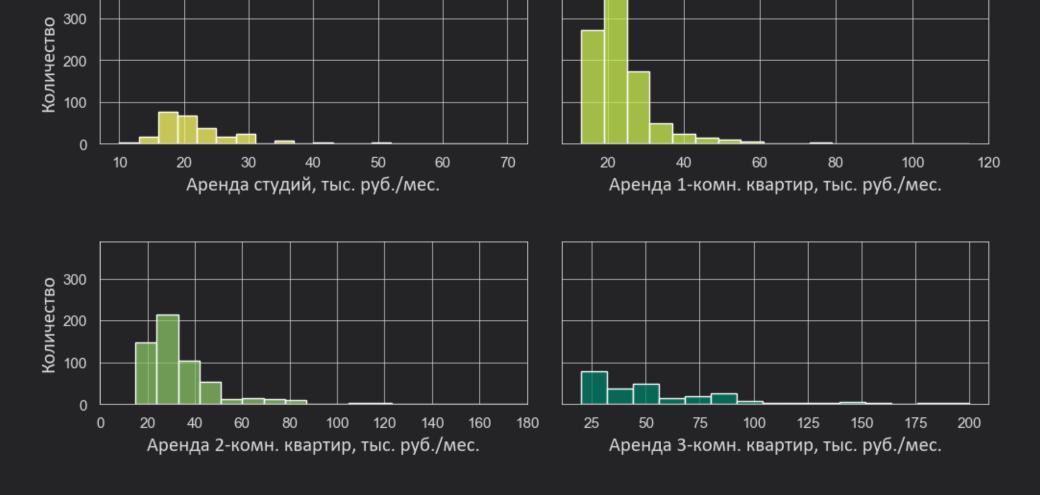
Источник данных — сайт EMLS 24 (emls.ru).

- Большинство (44%) предложений на рынке аренды Санкт-Петербурга однокомнатные квартиры.
- На втором и третьем местах по популярности двухкомнатные квартиры и студии.
- Квартир с 4—6 комнатами в общей сложности менее 3%.
- Большинство квартир предлагаются в кирпичных домах или кирпичных монолитах.
- Самые редкие типы домов серия 1.090.1, старый фонд без капитального ремонта, реконструкция и бесшовная технология.

Популярные категории арендного жилья в Санкт-Петербурге



Количество предложений по ценовым категориям и типам квартир



- Самые маленькие квартиры предлагаются в кирпичных монолитах, самые просторные в проектах реконструкции (но таких предложений единицы).
- Самые высокие дома монолиты (чаще всего 25 этажей).
- Малоэтажная застройка (5 этажей) это, как правило, брежневки, сталинки, хрущевки и старый фонд.
- Хотя рынке аренды Санкт-Петербурга в основном преобладают одно- и двухкомнатные квартиры, рядом со станциями Крестовский остров и Владимирская предлагаются в основном четырехкомнатные квартиры, а рядом со станциями Лиговский проспект и Пушкинская — студии.

Усредненные характеристики домов разных типов

Тип дома	Этажность	Площадь квартир, м ²	Типичные станции метро	
1.090.1 серия	15	53,8	Международная	
121 (Гатчинская)	10	36,0	Дыбенко, Комендантский пр.	
137 серия	12	40,0	Комендантский пр.	
504 серия	9	60,0	Просвещения пр.	
504Д серия	9	36,0 – 52,0	Комендантский пр.	
600.11 серия	10	40,0	Ветеранов пр.	
602 серия	9	30,0 – 66,4	Дыбенко	
606 серия	9	31,0	Гражданский пр.	
Бесшовная технология	13, 17, 18, 20, 24	36,0 – 70,0	Ленинский пр.	
Блочный	9	35,0	Комендантский пр.	
Брежневка	5	45,0	Академическая	
Индивидуальный проект	10, 9	40,0	Приморская	

Усредненные характеристики домов разных типов

Тип дома	Этажность	Площадь квартир, м ²	Типичные станции метро	
Кирпичный монолит	25	25,0	Комендантский пр.	
Кирпичный	5	40,0	Приморская	
Корабль	9	32,0	Ветеранов пр.	
Монолит	25	40,0	Комендантский пр.	
Монолитный панельный	9	40,0	Комендантский пр.	
Панельный	9	45,0	Ветеранов пр.	
Реконструкция	6	111,6	Адмиралтейская	
Сталинский	5	55,0 – 60,0	Парк Победы	
Старый фонд	5	45,0 – 75,0	Маяковская, Чернышевская	
Старый фонд без кап. ремонта	5	70,0	Василеостровская	
Старый фонд с кап. ремонтом	5	50,0	Адмиралтейская	
Хрущевка	5	31,0 – 32,0	Академическая	

Стоимость аренды по типам жилья

- Самые дорогие студии предлагаются в домах старого фонда с капитальным ремонтом.
- Однокомнатные квартиры дороже всего в сталинках.
- Цены на квартиры с двумя комнатами выше всего в домах бесшовной технологии, старого фонда с капитальным ремонтом и в кирпичных монолитах.
- Самые дорогие категории домов, в которых предлагаются трехкомнатные квартиры проекты реконструкции и индивидуальные проекты.

Стоимость аренды по типам жилья

Средняя стоимость аренды в Санкт-Петербурге по типам жилья, руб./мес.

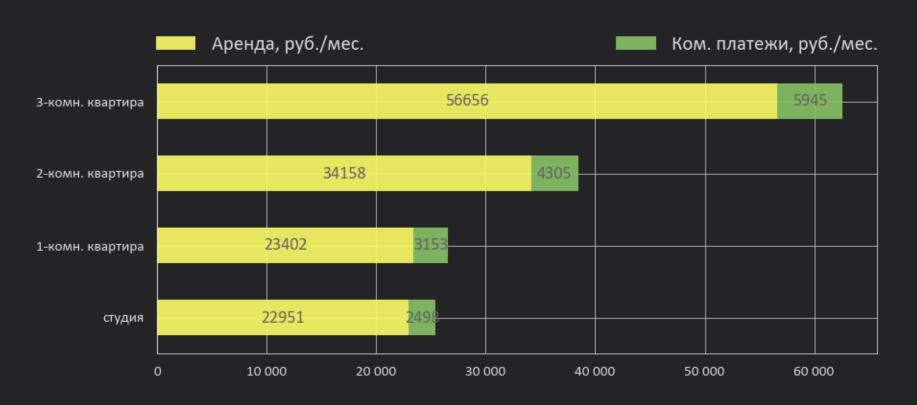
	Студии	1-комн.	2-комн.	3-комн.	
Блочный	20 000	21 950	25 950	31 900	- 50 000
Индивидуальный проект	26 428	29 743	36 472	114 375	
" Кирп.Монолит	20 971	25 304	46 633	68 323	
Кирпичный	22 671	24 022	36 451	59 856	- 45 000
Монолит	22 837	24 888	44 108	79 565	
Монолитный Панельный	19 250	20 114	24 238	34 076	
Панельный	17 666	18 815	24 818	30 695	
Старый фонд	28 777	28 875	36 647	68 300	- 40 000
Старый фонд с КР	43 333	30 076	48 000	69 294	•
121(Гатчинская)		21 500	30 000		•
` 137 серия́		18 632	25 188	30 500	- 35 000
504 серия		19 666	21 000	27 000	- 33 000
504Д серия		18 250	21 300	30 000	•
600.11 серия		18 944	21 000	26 000	•
602 серия		22 500	21 500	34 000	- 30 000
606 серия		18 093	28 500	30 000	
Бесшовная технология		26 500	55 000		
Брежневка		16 875	23 090	23 000	
. Корабль		16 450	21 900	32 500	- 25 000
Сталинский		33 500	38 500	43 000	
Хрущевка		19 800	21 142	24 857	
1.090.1 серия			35 000		- 20 000
Старый фонд без КР			27 000		20 000
Реконструкция				145 000	

Стоимость аренды с сопутствующими расходами

- Комиссия риелтора для арендаторов варьируется от 0 до 100% от месячной стоимости аренды.
- В 70% случаев комиссия составляет 50%, в 7,5% случаев 0%, в 5% 60%, также в 5% случаев 100%. Реже вознаграждение посредников может быть 10, 15, 20, 25, 30% и т. д.
- Средний размер коммунальных платежей для всех типов квартир 3950 руб. в месяц.

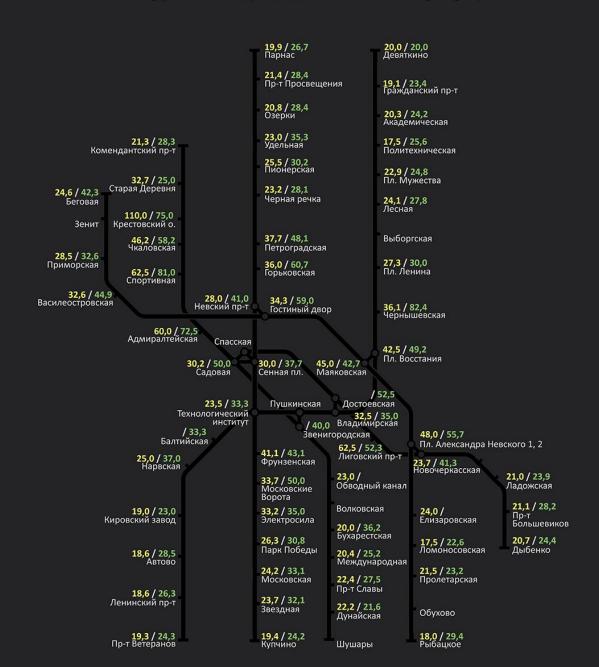
Стоимость аренды с сопутствующими расходами

Средняя стоимость аренды и ком. платежей в Санкт-Петербурге, руб./мес.



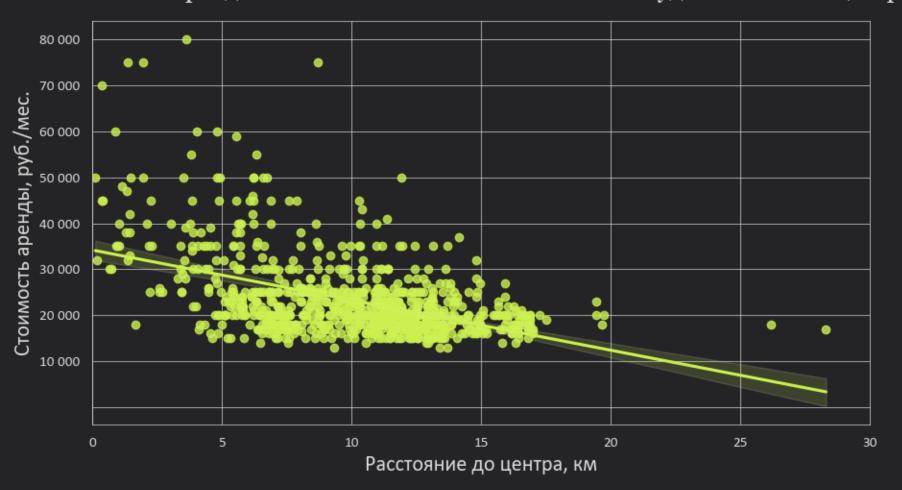
- Самые дешевые однокомнатные квартиры предлагаются рядом со станциями метро Политехническая, Ломоносовская, Рыбацкое, Автово и Ленинский проспект.
- Самые дорогие однокомнатные квартиры у станций Крестовский остров, Лиговский проспект, Спортивная, Адмиралтейская и площадь Александра Невского.
- Самые дешевые двухкомнатные квартиры предлагаются рядом со станциями метро Девяткино, Дунайская, Ломоносовская, Кировский завод и Пролетарская.
- Самые дорогие двухкомнатные квартиры у станций площадь Александра Невского, Чкаловская, Гостиный Двор, Горьковская и Адмиралтейская.

Стоимость аренды в Санкт-Петербурге по станциям метро, тыс. руб./месяц (1-комн. / 2-комн. квартиры)

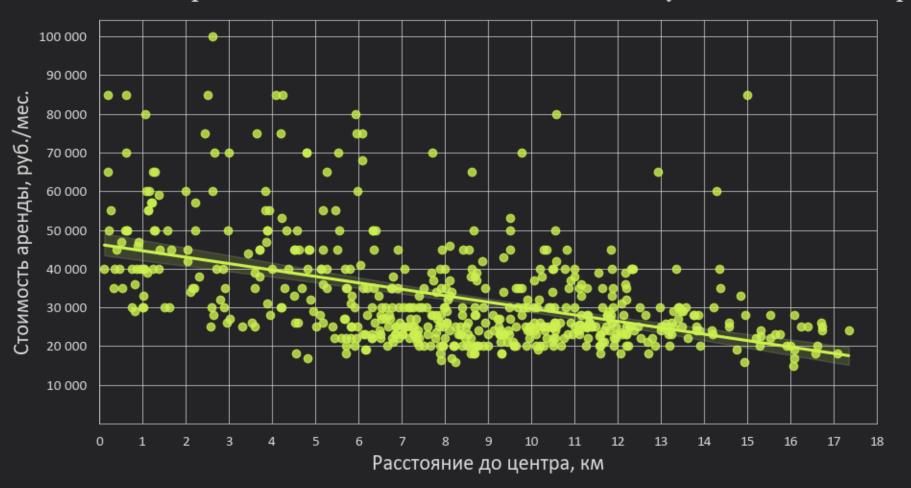


- Наблюдается отрицательная корреляция стоимости аренды и удаленности от метро: в целом, чем ближе к метро, тем дороже квартиры. Однако бывают исключения.
- На графиках ниже показана зависимость стоимости аренды от удаленности от географического центра (площадь Восстания).

Стоимость аренды 1-комн. кв. в СПб в зависимости от удаленности от центра

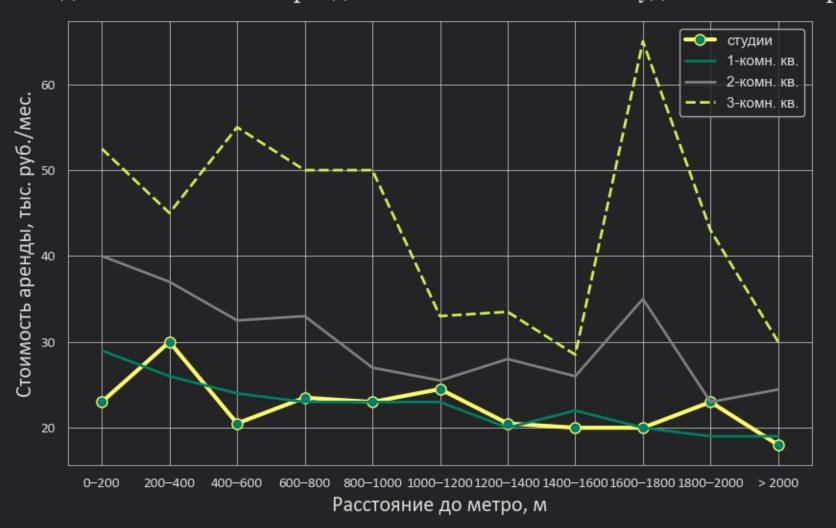


Стоимость аренды 2-комн. кв. в СПб в зависимости от удаленности от центра

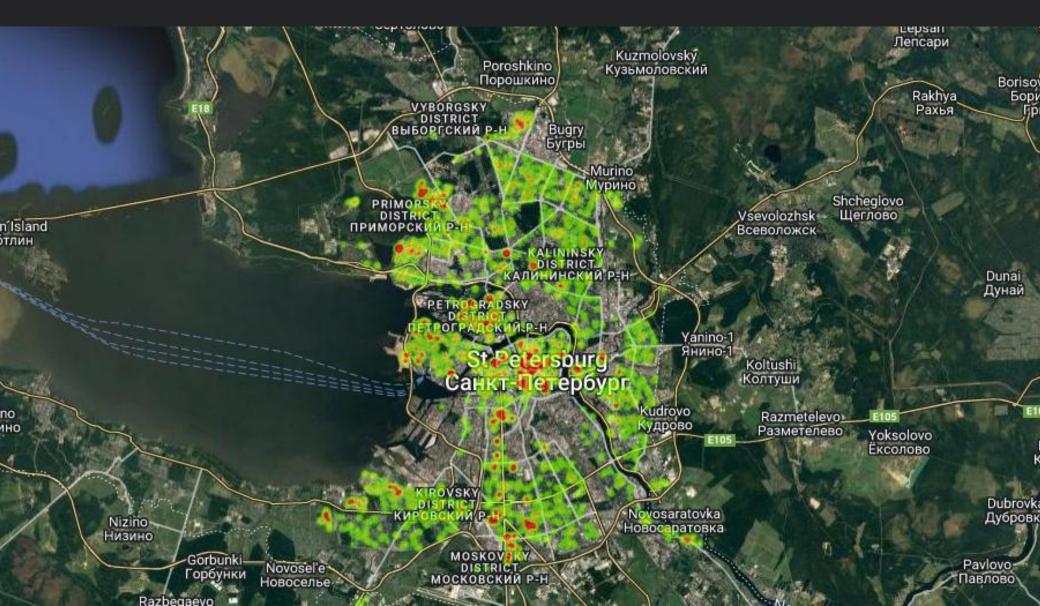


- По одной и той же цене можно найти небольшую квартиру рядом с метро или более просторное жилье, но дальше от метро.
- Например, за 30 тыс. в месяц можно снять студию на расстоянии 200—400 м от метро или двухкомнатную квартиру примерно в 1500 м от метро.

Медианная стоимость аренды в СПб в зависимости от удаленности метро



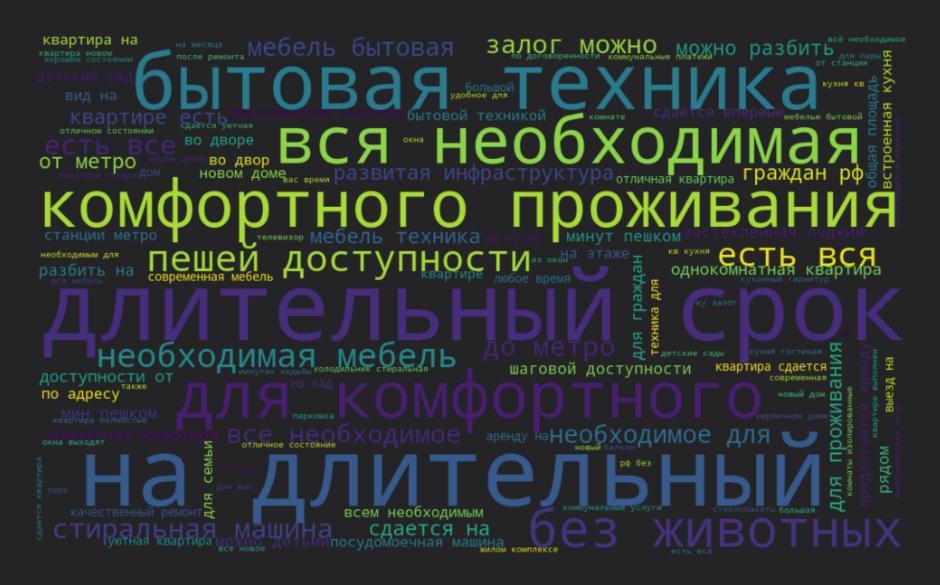
Распределение предложений на карте



Распространенные фразы из объявлений

- Среди фраз, которые часто встречаются в объявлениях о сдаче жилья «на длительный срок», «для комфортного проживания», «вся необходимая», «бытовая техника».
- Также авторы объявлений часто указывают, что сдают квартиры «только для граждан РФ» и «без животных».

Распространенные фразы из объявлений ______



Контакты

■ GITHUB: https://github.com/kooznitsa

■ EMAIL: <u>jukuznetswork@gmail.com</u>

Презентация в формате HTML: https://jukuznets.github.io/spb-rentals