

Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

Октябрь 2023

Динамика объема предложения и спроса | Динамика ставок аренды | География предложения и спроса

Оглавление



Резюме. Индикаторы рынка

стр. 2-5



Предложение

стр. 6



Спрос

стр. 7-8



Ставки аренды

стр. 9-11



Резюме:

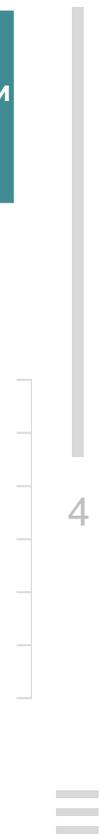
- **Мы продолжаем наблюдать уменьшение объема предложения на фоне повышенного спроса.** Так, в августе и сентябре 2023 года объем предложения стал соответствовать показателю, который был в октябре 2021 года.
- В настоящее время число предлагаемых квартир меньше на 11%, чем двумя годами ранее.
- В течение последних 8 лет районы **Арбат-Кропоткинская и Тверская-Кремль** неизменно находились на первых позициях по объему предлагаемых квартир на рынке высокобюджетной аренды Москвы, занимая **до 22% и 20% ранка соответственно**. Начиная с 2020 года все больше новых квартир и апартаментов для аренды стало появляться в локации **Краснопресненская** - сегодня данный район занимает 12% в структуре рынка. Также в ТОП-5 районов с наибольшим объемом предложения вошли **Ленинградский пр-т и Лубянка-Китай-город**, которые занимают 8% из числа всех экспонируемых лотов. Перечисленные пять районов аккумулируют почти **2/3 (65%)** рынка высокобюджетной аренды Москвы.
- С начала года спрос на высокобюджетную аренду **вырос примерно на треть (34%)**. Если сравнивать изменение спроса за год, то в октябре 2023 года прошло в **1,8 раз больше сделок в сравнении с октябрём 2022 года**. Такая разница объясняется спадом числа сделок в октябре прошлого года – стагнацией рынка после объявления о мобилизации.
- Повышенный интерес к элитной аренде недвижимости в Москве помимо **жителей столицы отмечался со стороны региональных клиентов**.
- Запрашиваемые ставки аренды повышались практически каждый месяц в 2023 году, достигнув своих **максимальных значений в октябре**. Средняя арендуемая площадь в октябре снизилась до 123 кв.м, что типично для данного сезона. В сентябре повышенный интерес к более просторным квартирам объяснялся вернувшимися из отпусков семейным арендаторов с детьми для которых была важна большая площадь жилья.
- **363 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в октябре 2023 года, что на 2% выше ставки месяцем ранее. Годом ранее, в октябре 2022 года, ставка была на 10% ниже.
- **Средневзвешенный бюджет спроса составил 242 000 руб. за объект в месяц**, что на 3% выше месяца ранее. Это максимальное значение начиная с лета прошлого года.
- **За последний год средняя арендная ставка спроса выросла на 21%**.
- Основной спрос с начала года приходится на бюджет **от 100 000 до 200 000 руб.** за объект в месяц. На такой диапазон ставок пришлось почти половина спроса по итогам января-сентября 2023 года (48%).
- Самые дорогие элитные квартиры для аренды расположены в районе Арбат-Кропоткинской. Средний бюджет предложения по итогам сентября составил в локации 410 000 руб. за объект в месяц.
- Наиболее распространенными квартирами для аренды в период с января по октябрь 2023 года были **лоты с 2-мя спальнями - 37% спроса**. Средняя ставка такой недвижимости по Москве составила **187 000 руб./месяц**.
- 16% спроса пришлось на просторные квартиры с 4-мя и более спальными комнатами. Средняя ставка сделки по таким квартирам составила по Москве **355 000 руб./месяц**. Самая дорогая недвижимость была сдана в аренду в районах: Фрунзенская, Тверская-Кремль, Арбат-Кропоткинская и Краснопресненская.



Индикаторы рынка

Изменение ключевых показателей рынка высокобюджетной аренды Москвы в разные периоды времени

Изменение за период:	Объем предложения	Спрос	Запас прочности рынка, лет	Предлагаемые ставки аренды	Запрашиваемые ставки аренды
За месяц (окт.23/сент.23)	-8%	20%	-0,2%	2%	3%
С начала года (окт.23/январ.23)	-58%	34%	-1,5	13%	42%
За год (окт.23/окт.22)	-59%	x1,8 раз	-0,6	10%	21%



Индикаторы рынка

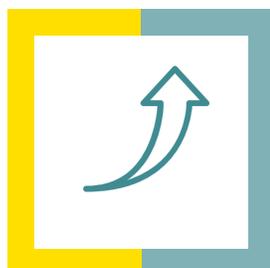


-58%

Уменьшение объема предложения с начала года

2 423

Средняя предлагаемая ставка аренды за 1 кв.м/ месяц



+34%

Увеличение спроса с начала года

2 030

Средняя запрашиваемая ставка аренды за 1 кв.м/месяц



+2%

Изменение средней ставки предложения с начала года

363 000

Средний бюджет предложения в месяц

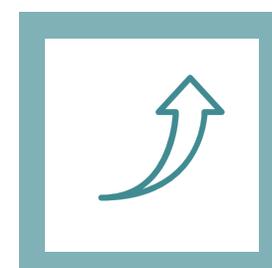


+3%

Рост средней ставки спроса с начала года

242 000

Средняя запрашиваемая ставка аренды в месяц



+21%

Рост средней ставки спроса с за год

X 3 раза

Увеличение регионального спроса на аренду квартир в Москве за последние 5 лет



Предложение



Возвращение к уровню 2021 года

- Мы продолжаем наблюдать уменьшение объема предложения на фоне повышенного спроса. Так, в августе и сентябре 2023 года объем предложения стал соответствовать показателю, который был в октябре 2021 года.
- В настоящее время число предлагаемых квартир меньше на 11%, чем двумя годами ранее.

Динамика изменения объема предложения с октября 2021 г. по октябрь 2023 г. (окт. 2021 – 100%)



Спрос



**Рост спроса на треть с начала года
За год – рост в 1,8 раз**

- С начала года спрос на высокобюджетную аренду **вырос на треть (34%)**.
- Если сравнивать изменение спроса за год, то в октябре 2023 года прошло **в 1,8 раз больше сделок в сравнении с октябрем 2022 года**. Такая разница объясняется спадом числа сделок в октябре прошлого года - стагнацией рынка после объявления о мобилизации.
- Повышенный интерес к элитной аренде недвижимости в Москве помимо жителей столицы отмечался со стороны региональных клиентов.
- Запрашиваемые ставки аренды повышались практически каждый месяц в 2023 году, достигнув своих **максимальных значений в октябре**. Средняя арендуемая площадь в октябре снизилась до 123 кв.м, что типично для данного сезона. В сентябре повышенный интерес к более просторным квартирам объяснялся вернувшимся из отпусков семейным арендаторов с детьми для которых была важна большая площадь жилья.

Динамика изменения средней площади и ставки аренды квартиры, сданной в аренду в 2023 году

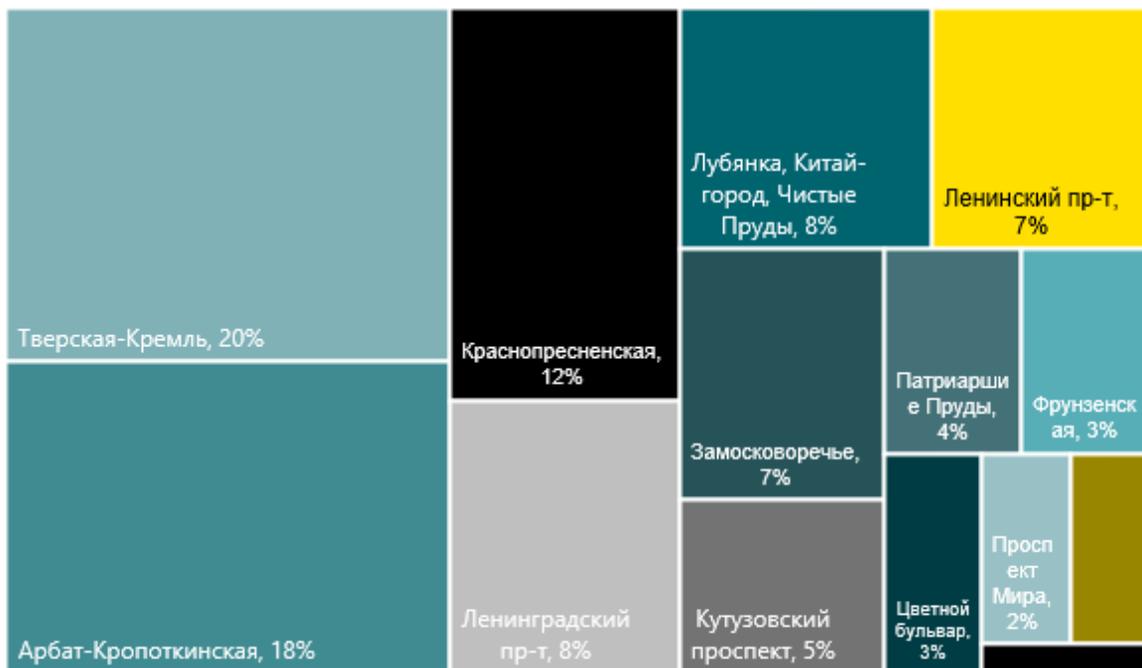


Динамика изменения спроса



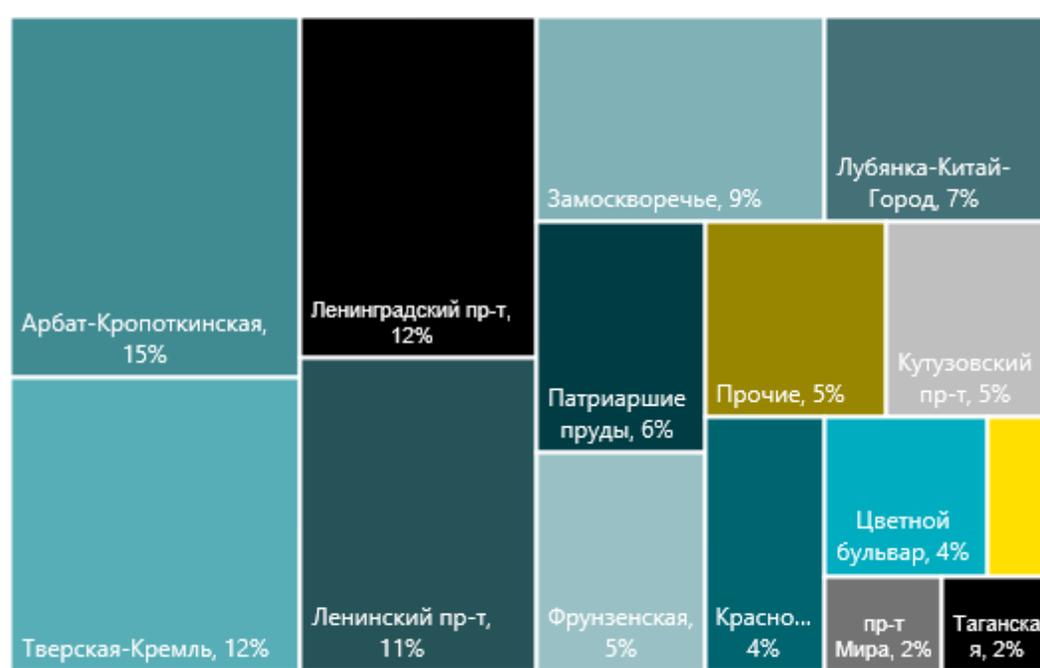
Показатели в зависимости от района

География предложения, октябрь 2023г.



Самый широкий выбор недвижимости в аренду представлен в районе Арбат-Кропоткинская и Тверская-Кремль – по 20% и 19% из числа всех квартир в Москве соответственно.

География спроса, январь-октябрь 2023г.



С точки зрения географии спроса самым востребованным районом стал Арбат-Кропоткинская – 15% из числа всех сделок. Второе и третье место по полярности заняли локации – Тверская-Кремль и Ленинградский проспект – по 12% спроса соответственно.



Ставки аренды

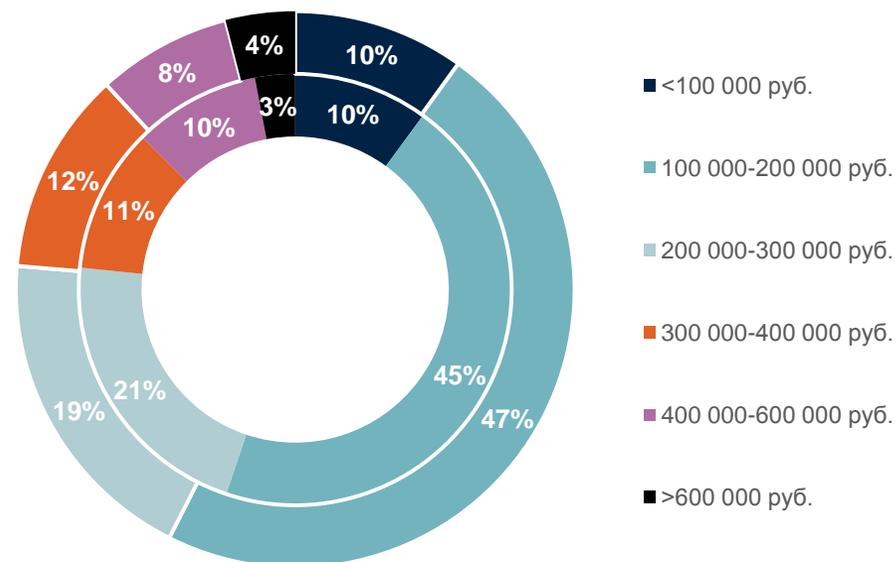


Тенденция роста арендных ставок как предложения, так и спроса

- **363 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы в октябре 2023 года, что на 2% выше ставки месяцем ранее. Годом ранее, в октябре 2022 года, ставка была на 10% ниже.
- **Средневзвешенный бюджет спроса составил 242 000 руб. за объект в месяц**, что на 3% выше месяца ранее. Это максимальное значение начиная с лета прошлого года.
- **За последний год средняя арендная ставка спроса выросла на 21%.**
- Основной спрос с начала года приходится на бюджет от **100 000 до 200 000 руб. за объект в месяц**. На такой диапазон ставок пришлось почти половина спроса по итогам января-сентября 2023 года (48%):

Изменение бюджетной структуры спроса,

Внешний контур – январь-октябрь 2023
Внутренний контур – январь-октябрь 2022



Ставки аренды



Самые дорогие элитные квартиры для аренды расположены в районе Арбат-Кропоткинской. Средний бюджет предложения по итогам сентября составил в локации 410 000 руб. за объект в месяц.

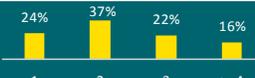
Динамика рынка в горизонте 2021-2023 гг.

Период	Запрашиваемые ставки аренды	Предлагаемые ставки аренды
Октябрь 2021	285 000 Р	370 000р.
Октябрь 2022	200 000 Р	330 000р.
Октябрь 2023	242 000 Р	363 000р.

Предлагаемые ставки аренды

Район	Ср. ставка аренды
Арбат-Кропоткинская	410 000 Р
Тверская-Кремль	386 000 Р
Фрунзенская	355 000 Р
Лубянка-Китай-город-Патриаршие пруды	334 000 Р
Замоскворечье	330 000 Р
Цветной бульвар	326 000 Р
Ленинградский пр-т	322 000 Р
Крылатское / Кунцево	322 000 Р
Кутузовский пр-т	302 000 Р
Краснопресненская	298 000 Р
Итого средняя ставка аренды:	363 000 Р

Ставки аренды в ТОП-10 районах Москвы по спросу в январе-октябре 2023 года

Район	Доля в спросе, %	Какие квартиры пользовались наибольшим спросом? Распределение сделок в зависимости от числа спален	Ставки аренды сделок, тыс. руб./месяц				
			1 спальня	2 спальни	3 спальни	4 и более-спальни	Средняя по району
Арбат-Кропоткинская	15%		137,9	188,2	348,0	377,5	256,6
Тверская-Кремль	12%		126,4	261,6	280,3	340,0	261,4
Ленинградский пр-т	12%		112,1	177,8	266,5	307,4	191,5
Ленинский пр-т	11%		124,7	167,7	206,9	259,0	178,4
Замоскворечье	9%		115,8	159,6	208,7	-	193,7
Лубянка-Китай-Город	7%		100,8	213,3	286,3	359,3	242,2
Патриаршие пруды	6%		186,7	172,0	228,0	378,8	211,4
Краснопресненская	4%		176,7	163,8	245,0	396,0	260,9
Фрунзенская	5%		120,0	267,6	373,1	-	317,1
Кутузовский пр-т	5%		90,0	149,2	250,0	400,0	140,0
МОСКВА	100%		121,8	187,3	277,5	355,0	235,9

- Наиболее распространенными квартирами для аренды в период с января по октябрь 2023 года были лоты с 2-мя спальнями - 37% спроса. Средняя ставка такой недвижимости по Москве составила **187 000 руб./месяц**.
- 16% спроса пришлось на просторные квартиры с 4-мя и более спальнями комнатами. Средняя ставка сделки по таким квартирам составила по Москве **355 000 руб./месяц**.
- Самая дорогая недвижимость была сдана в аренду в районах: Фрунзенская, Тверская-Кремль, Арбат-Кропоткинская и Краснопресненская.

Команда

Бренд Intermark существует на рынке элитного жилья с 1993 года, с момента зарождения премиальной недвижимости в России. Сегодня бренд охватывает все направления услуг в элитном сегменте: покупка, продажа и аренда квартир на рынке новостроек и вторичного жилья городского и загородного формата, включая как недвижимость для жизни, так и для инвестиций в Москве и за рубежом. На регулярной основе проводятся масштабные исследования рынка, оказываются консалтинговые услуги по сопровождению девелоперских проектов от подбора участков и создания концепций до финальных продаж в проекте. Компании под брендом Intermark работают как на территории России, так и в других странах, имея при этом широкий пул эксклюзивных зарубежных проектов напрямую от застройщиков. Клиентам также доступны услуги получения иностранного гражданства за инвестиции в недвижимость.



Дмитрий Халин

CEO, управляющий партнер
d.khalin@intermarkrealestate.ru



Елена Куликова

Директор департамента
аренды
e.kulikova@intermarkrealestate.ru



Анатолий Довгань

Директор департамента
мониторинга рынка и оценки
a.dovgan@intermarkrealestate.ru



Юлия Ермолаева

Руководитель проектов
j.ermolaeva@intermarkrealestate.ru



Ольга Плиткина

Старший аналитик
o.plitkina@intermarkrealestate.ru

