

Рынок высокобюджетной аренды г. Москвы

Предварительные итоги 2023

Динамика объема предложения и спроса | Динамика ставок аренды | Портрет арендатора |

География предложения и спроса

Оглавление

INTERMARK
Real Estate



Резюме. Индикаторы рынка

стр. 3-5



Предложение

стр. 6-7



Спрос и портрет арендатора

стр. 8-10



Ставки аренды

стр. 11-13



Резюме:

- Объем предложения в ноябре продолжил тенденцию снижения и в настоящее время стал уже **ниже значения конца 2021 года**. Так, сегодня число предлагаемых квартир **меньше на 20%**, 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.
- Совокупный спрос на высокобюджетную аренду с января по ноябрь 2023 года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года **вырос на 30%**.
- По нашим оценкам спрос в декабре 2023 года останется примерно на уровне ноября и сильно не скорректирует изменение общего числа сделок за весь год в сравнении с прошлым годом. Таким образом, **мы прогнозируем, что за 2023 год спрос покажет рост спроса примерно на треть по сравнению с 2022 годом**.
- Запрашиваемые ставки аренды так же как и арендуемые площади повышались практически ежемесячно в 2023 году. В ноябре данные два показателя достигли одних из максимальных значений в этом году.
- В 2023 году спрос на рынке элитной аренды г. Москвы формировался за счет следующих **трех ключевых категорий арендаторов**:
 1. Локальный спрос – основная категория (64%).
 2. Спрос из регионов – свыше четверти целевой аудитории (28%).
 3. Спрос со стороны зарубежных представителей – 8%.
- **375 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы на начало декабря 2023 года, что на 3% выше ставки месяцем ранее. **Это максимальное значение ставки в этом году**. Год назад ставка была на **16% ниже**.
- **Средневзвешенный бюджет спроса составил в ноябре 239 000 руб. за объект в месяц**, что сопоставимо с прошлым месяцем. Средняя ставка по сделкам, заключенным с января по ноябрь этого года **на 8% выше в сравнении с аналогичным периодом прошлого года**. Основной спрос в 2023 году приходился на бюджет от 100 000 до 200 000 руб. за объект в месяц. На такой диапазон ставок пришлось почти половина спроса (47%). Около 20% сделок было заключено в ценовом диапазоне от 200 000 до 300 000 руб. за объект в месяц.
- **Мы отмечаем спрос на все типы недвижимости по числу комнат среди арендаторов в 2023 году**. Клиенты интересовались как вариантами с одной спальней, так и более просторными квартирами с несколькими спальными комнатами. Традиционно, самыми популярными квартирами для аренды стали лоты **с 2-мя спальнями** – свыше трети (35%) спроса. Средняя ставка такой недвижимости по Москве составила 184 400 руб./мес.
- По предварительным итогам года 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 (нояб.23/окт.23)	 -11%	 -28%	 0,2	 3%	 -1%
С начала года (нояб.23/январ.23)	 -62%	 -4%	 -1,3	 16%	 41%
За год (январ.23/январ.22)	 -64%	 30%	 -1,7	 16%	 8%

Индикаторы рынка

INTERMARK
Real Estate



-64%

Уменьшение объема
предложения за год



+30%

Увеличение спроса за год
(январь-ноябрь.23/январь-ноябрь.22)



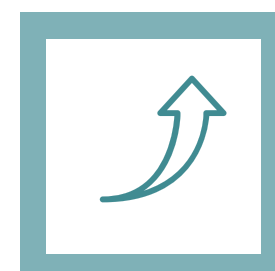
+16%

Изменение средней
ставки предложения
за год



+33%

Рост средней ставки
спроса в ноябре.23 в
сравнении с нояб.22



+8%

Рост средней ставки
спроса за год
(январь-ноябрь.23/январь-ноябрь.22)

2 484

Средняя предлагаемая
ставка аренды за
1 кв.м/ месяц

1 950

Средняя запрашиваемая
ставка аренды за 1
кв.м/месяц

375 000

Средний бюджет
предложения в месяц

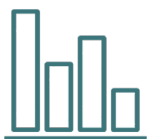
239 000

Средняя запрашиваемая
ставка аренды в месяц

2/3

Запросов приходит от
москвичей

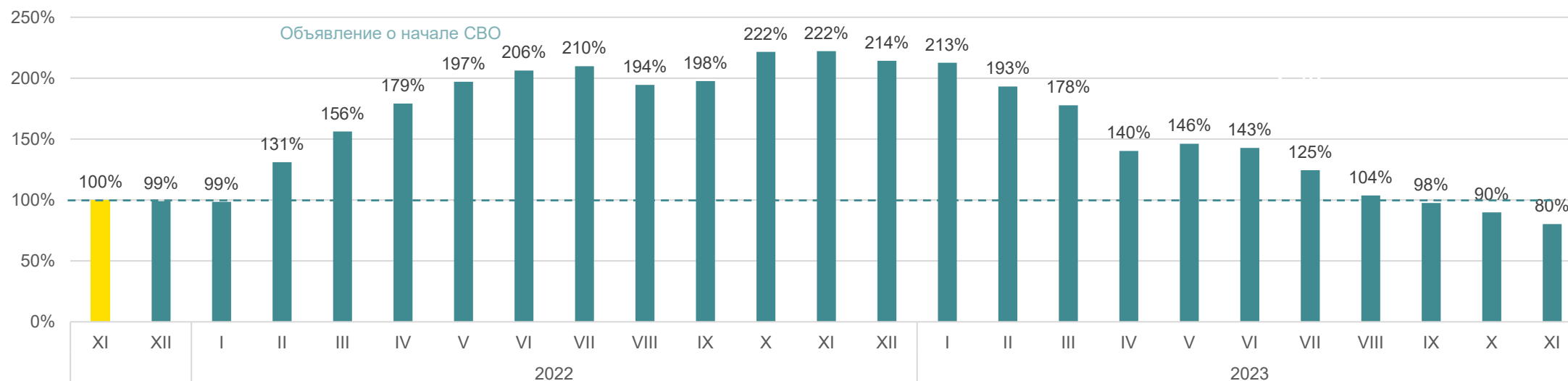
Предложение



Ниже уровня в
2021 году

- Объем предложения в ноябре продолжил тенденцию снижения. и в настоящее время стал уже ниже значения конца 2021 года.
- Сегодня число предлагаемых квартир **меньше на 20%**, чем двумя годами ранее.

Динамика изменения объема предложения с ноября 2021 г. по ноябрь 2023 г. (ноябрь 2021 – 100%)



Динамика рынка

ТОП-5 районов с наибольшим объемом предложения в последние 8 лет

Ноябрь 2016		Ноябрь 2017		Ноябрь 2018		Ноябрь 2019	
Арбат-Кропоткинская	19%	Арбат-Кропоткинская	21%	Арбат-Кропоткинская	22%	Арбат-Кропоткинская	20%
Тверская-Кремль	18%	Тверская-Кремль	18%	Тверская-Кремль	17%	Тверская-Кремль	17%
Замоскворечье	10%	Ленинградский пр-т	9%	Ленинский пр-т	8%	Ленинский пр-т	9%
Ленинский пр-т	7%	Замоскворечье	8%	Ленинградский пр-т	8%	Ленинградский пр-т	9%
Ленинградский пр-т	7%	Ленинский пр-т	8%	Замоскворечье	7%	Замоскворечье	8%
61%		64%		62%		63%	

Ноябрь 2020		Ноябрь 2021		Ноябрь 2022		Ноябрь 2023	
Арбат-Кропоткинская	19%	Арбат-Кропоткинская	21%	Арбат-Кропоткинская	20%	Тверская-Кремль	20%
Тверская-Кремль	17%	Тверская-Кремль	12%	Тверская-Кремль	19%	Арбат-Кропоткинская	18%
Лубянка, Китай-город	9%	Лубянка, Китай-город	10%	Лубянка-Китай-Город	11%	Краснопресненская	12%
Ленинский пр-т	9%	Ленинградский пр-т	10%	Ленинградский пр-т	9%	Ленинградский пр-т	8%
Краснопресненская	8%	Ленинский пр-т	9%	Краснопресненская	8%	Лубянка, Китай-город	8%
63%		62%		67%		65%	



Неизменные и новые лидеры среди районов

- В течение рассматриваемого периода (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.

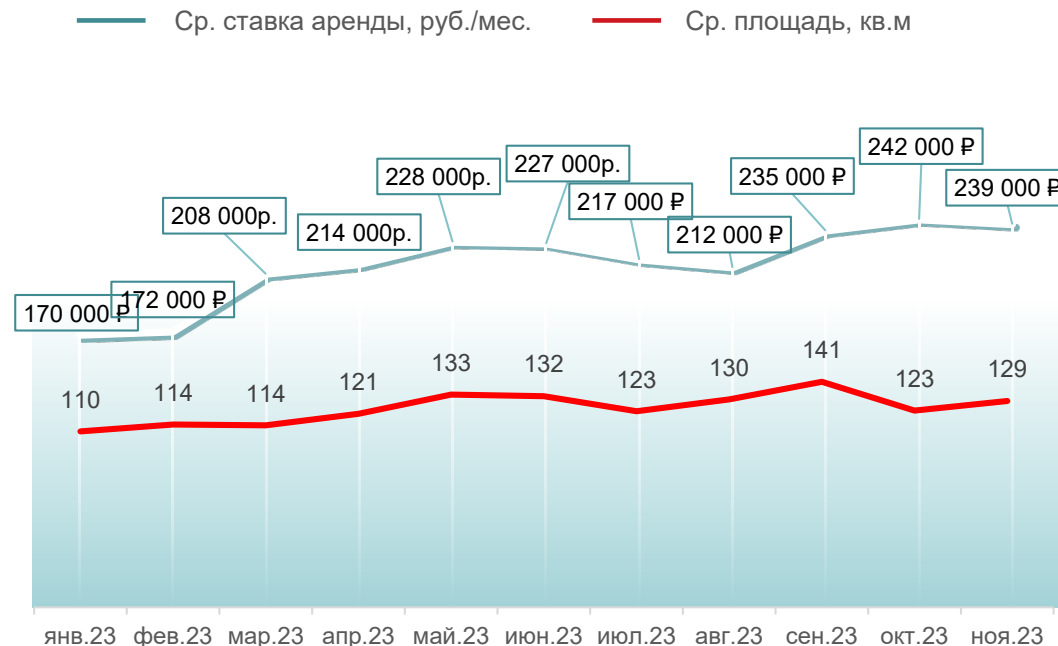
Спрос



Прогнозируется рост спроса на треть в 2023 году в сравнении с 2022 годом

- Совокупный спрос на высокобюджетную аренду с января по ноябрь 2023 года в сравнении с аналогичным периодом прошлого года **вырос на 30%**.
- По нашим оценкам спрос в декабре 2023 года останется примерно на уровне ноября и сильно не скорректирует изменение общего числа сделок за весь год в сравнении с прошлым годом. Таким образом, **мы прогнозируем, что за 2023 год спрос покажет рост спроса примерно на треть в сравнении с 2022 годом.**
- Запрашиваемые ставки аренды так же как и арендуемые площади повышались практически ежемесячно в 2023 году. В ноябре данные два показателя достигли одних из максимальных значений в этом году.

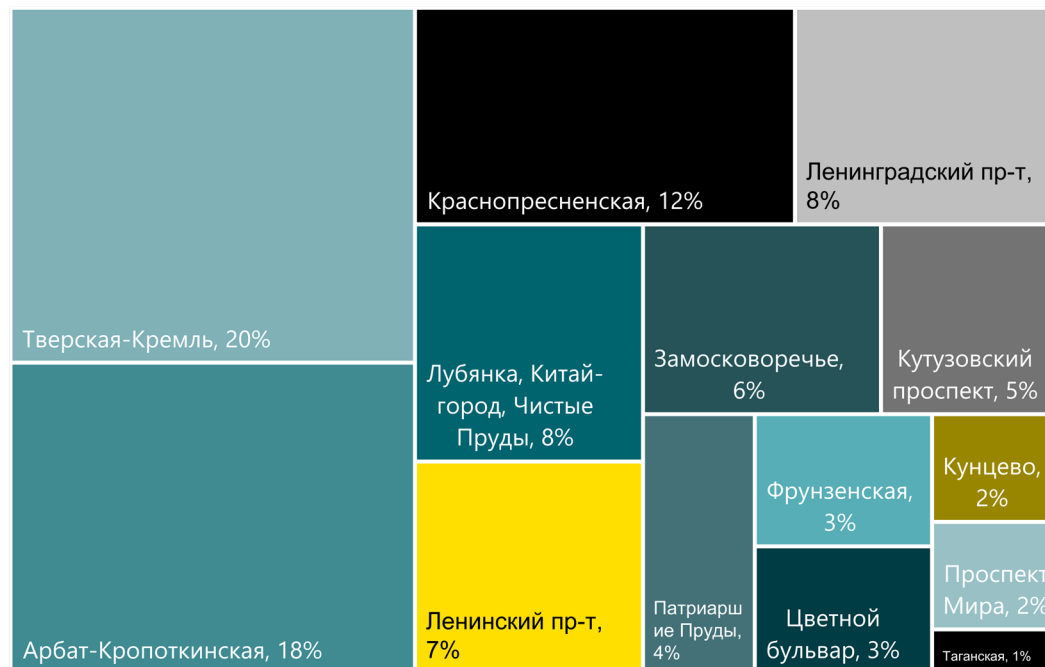
Динамика изменения средней площади и ставки аренды квартиры, сданной в аренду в 2023 году



Источник: Intermark Городская Недвижимость

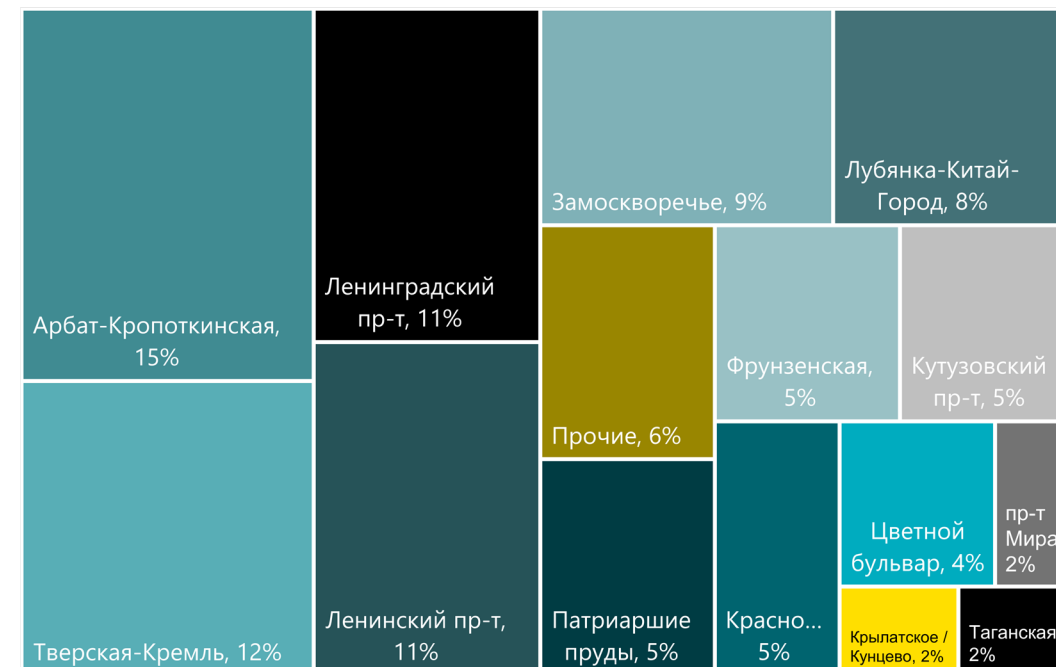
Показатели в зависимости от района

География предложения, ноябрь 2023г.



- Самый широкий выбор недвижимости в аренду представлен в районе Тверская-Кремль и Арбат-Кропоткинская – по 20% и 18% из числа всех квартир в Москве соответственно.

География спроса, январь-ноябрь 2023г.



- С точки зрения географии спроса самым востребованным районом стал Арбат-Кропоткинская – 15% из числа всех сделок. Второе место по полярности заняла локация Тверская-Кремль (12% спроса), тогда как третью позицию поделили между собой Ленинский и Ленинградский проспекты – по 11% спроса соответственно.

Портрет арендатора в 2023 году

Три основные категории целевой аудитории (ЦА) на рынке элитной аренды г. Москвы:

1. Локальный спрос – основная категория (64%):

- Коренные москвичи.
- Те, кто когда-то переехал в Москву и уже проживает в столице.
- Вернувшиеся из-за рубежа. В настоящее время такие арендаторы не так активны на рынке, как это было в мае этого года, когда отмечался высокий приток данной категории ЦА. Тем не менее, стоит отметить, что такие арендаторы не освободили квартиры, как этого ожидали многие игроки рынка и, в связи с этим, внесли свой вклад в формирование дефицита качественного предложения сегодня. Многие из таких арендаторов живут на две страны или же держат квартиру в качестве точки присутствия.

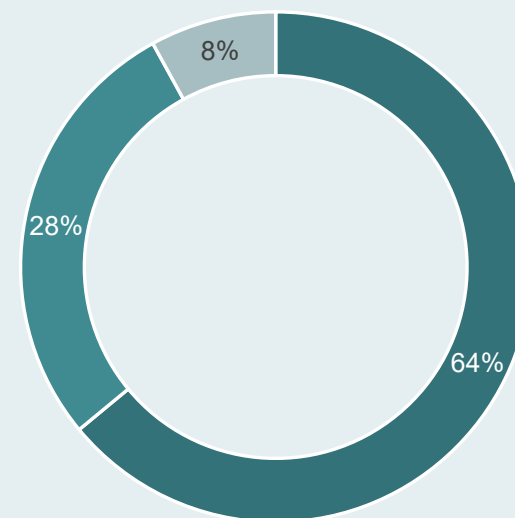
2. Спрос из регионов – свыше четверти ЦА (28%):

- Арендаторы из регионов, которые переезжают в Москву с бизнес-целями, либо арендуют квартиру в Москве, чтобы иметь точку присутствия. Некоторые из таких арендаторов в итоге остаются в Москве и перевозят в столицу семью с целью повышения качества жизни, обучения детей.
- Также крупные компании нередко привлекают на руководящие позиции сотрудников из регионов, как это ранее активно практиковалось с топ-менеджерами из зарубежных стран.

3. Спрос со стороны зарубежных представителей – релокация из других стран (8%):

- Дипломатические структуры – дружественные дипломатические структуры расширяют и ранжируют свой штат. Например, посольство Бразилии, Индии и прочие.
- Привлечение топ-менеджеров из зарубежных дружественных стран. Это может быть также ротация персонала или привлечение новых сотрудников (в качестве примера – привлечение специалистов из Турции).
- Студенты из зарубежных дружественных стран с запросами на качественное жилье премиального уровня.

Категории арендаторов в 2023 году



- Локальный спрос
- Спрос из регионов
- Релокация из других стран

Ставки аренды



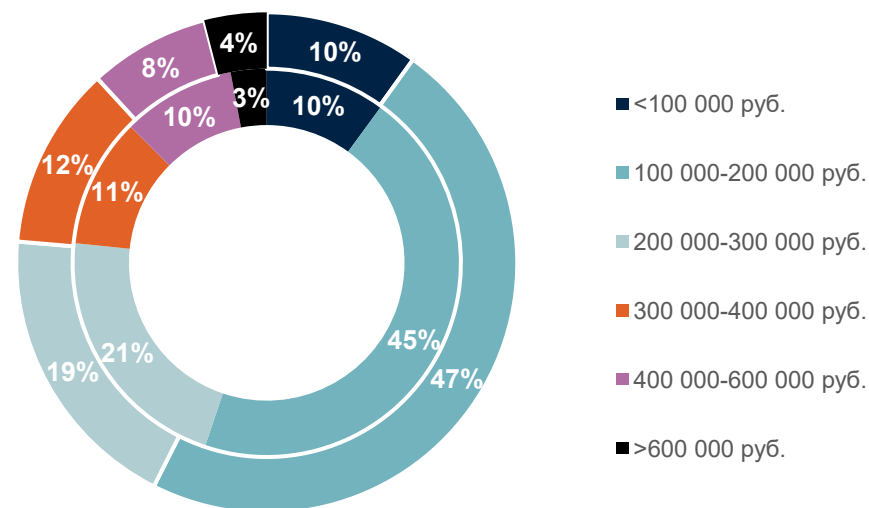
Тенденция роста арендных ставок как предложения, так и спроса

- **375 000 руб. за объект в месяц** – средневзвешенный бюджет предложения на рынке высокобюджетной аренды Москвы на начало декабря 2023 года, что на 3% выше ставки месяцем ранее. **Это максимальное значение ставки в этом году.** Год назад ставка была на 16% ниже.
- **Средневзвешенный бюджет спроса составил в ноябре 239 000 руб. за объект в месяц**, что сопоставимо с прошлым месяцем.
- Средняя ставка по сделкам, заключенным с января по ноябрь этого года на **8% выше в сравнении с аналогичным периодом прошлого года.**
- Основной спрос в 2023 году приходился на бюджет от **100 000 до 200 000 руб. за объект в месяц.** На такой диапазон ставок пришлась почти половина спроса (47%). Около 20% сделок было заключено в ценовом диапазоне от **200 000 до 300 000 руб. за объект в месяц.**

Изменение бюджетной структуры спроса,

Внешний контур – январь-ноябрь 2023

Внутренний контур – январь-ноябрь 2022



Ставки аренды



Самые дорогие элитные квартиры для аренды расположены в районе Арбат-Кропоткинской. Средний бюджет предложения на декабрь составил в локации 402 000 руб. за объект в месяц.

Динамика рынка в горизонте 2021-2023 гг.

Период	Запрашиваемые ставки аренды	Предлагаемые ставки аренды
Ноябрь 2021	250 000 Р	364 000р.
Ноябрь 2022	180 000 Р	322 000р.
Ноябрь 2023	239 000 Р	375 000р.

Предлагаемые ставки аренды

Район	Ср. ставка аренды
Арбат-Кропоткинская	402 000 Р
Тверская-Кремль	384 000 Р
Фрунзенская	364 000 Р
Лубянка-Китай-город-Патриаршие пруды	330 000 Р
Замоскворечье	335 000 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:	375 000 Р



Ставки аренды в ТОП-10 районах Москвы по спросу в 2023 году



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%		136,0	190,0	342,0	374,6	254,0
Тверская-Кремль	12%		126,6	261,6	308,6	340,0	265,0
Ленинградский пр-т	11%		112,1	177,8	266,5	307,4	191,5
Ленинский пр-т	11%		125,2	167,6	212,1	259,0	178,2
Замоскворечье	9%		115,8	162,6	214,6	-	193,4
Лубянка-Китай-Город	8%		106,3	213,3	292,9	372,5	253,2
Патриаршие пруды	5%		186,7	172,0	300,7	378,8	229,5
Краснопресненская	5%		202,5	163,3	245,0	396,0	257,0
Фрунзенская	5%		120,0	284,3	373,1	-	322,0
Кутузовский пр-т	5%		90,0	149,2	250,0	400,0	140,0
МОСКВА	100%		123,5	188,4	283,8	355,0	235,9

- Мы отмечаем спрос на все типы недвижимости по числу комнат среди арендаторов в 2023 году. Клиенты интересовались как вариантами с одной спальней, так и более просторными квартирами с несколькими спальнями. Традиционно, самыми популярными квартирами для аренды стали лоты с 2-мя спальнями – свыше трети (35%) спроса. Средняя ставка такой недвижимости по Москве составила 184 400 руб./месяц.
- Почти четверть спроса пришлась на квартиры с одной спальней и примерно такая же доля – на объекты с тремя спальнями.
- По предварительным итогам года самая дорогая недвижимость была сдана в аренду в районах: Фрунзенская, Тверская-Кремль, Арбат-Кропоткинская и Краснопресненская.



Команда

INTERMARK
Real Estate

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

14



119034, Москва, Барыковский пер, д. 2



+7 (495) 252 00 99



www.intermark.ru

